



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

**Αριθμός Γνωμοδότησης 157/2021
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
(ΤΜΗΜΑ Α΄)
Συνεδρίαση της 1ης Νοεμβρίου 2021**

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Στυλιανή Χαριτάκη, Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

Μέλη: Βασιλική Τύρου, Αντώνιος Τατσόπουλος, Αδαμαντία Καπετανάκη, Ελένη Πασαμιχάλη, Χριστίνα Διβάνη, Βασίλειος Καραγεώργος, Ευσταθία Τσαούση, Ιωάννα Λεμπέση, Παρασκευάς Χρυσοστομίδης, Φωτεινή Δεδούση, Κωνσταντίνος Γεωργιάδης, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια: Φωτεινή Δεδούση, Νομικός Σύμβουλος του Κράτους.

Έγγραφο ερωτήματος: Το υπογραφόμενο από το Υφυπουργό Οικονομικών με αριθμό 67512ΕΞ2021/08-06-2021 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας (Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας, και Κοινοφελών Περιουσιών, Διεύθυνσης Κοινοφελών Περιουσιών, Τμήματος Β΄).

Περίληψη ερωτήματος: Εάν οι διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 8 έως 10 του ν. 4182/2013 που αφορούν στην εκμίσθωση ακινήτων κοινοφελών περιουσιών, είναι ειδικές σε σχέση με το άρθρο 53 παρ. 1 του ν. 4447/2016 περί αυτοδίκαιης παράτασης μισθώσεων κινηματογράφων και θεάτρων έως τις 31.12.2021, με βάση το οποίο, αλλά και προηγούμενες διαδοχικές διατάξεις, δίδεται ότι παρατάθηκε μίσθωση κινηματοθεάτρου το οποίο ανήκει σε κοινοφελή περιουσία και είχε εκμισθωθεί με σύμβαση με συμφωνηθείσα ισχύ από 28.8.1973 έως 15.8.1974.

Για το παραπάνω ερώτημα το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Α΄ Τμήμα) γνωμοδότησε ως εξής:

I. Ιστορικό

1. Το προαναφερόμενο ερώτημα υποβλήθηκε από την Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών του Υπουργείου Οικονομικών, με αφορμή ζήτημα για το οποίο είχε αιτηθεί την παροχή οδηγιών η Διεύθυνση Κοινωφελών Περιουσιών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης με το με αριθμό 13818/16.5.2016 έγγραφο της (τότε Αποκεντρωμένη Διοίκηση Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης). Ειδικότερα, το ιστορικό με βάση το οποίο διατυπώθηκε το ερώτημα αφορά σε εκμίσθωση κινηματοθεάτρου που βρίσκεται στις Σέρρες και αποτελεί μέρος της ακίνητης περιουσίας την οποία ο Π.Κ. κατέλειπε κατά κυριότητα, με την με αριθμό 20428/22.2.1957 δημόσια διαθήκη του, στο τότε Γηροκομείο Σερρών «Η Ανάσταση» και πλέον «Κωστοπούλειο Στέγη» η οποία συνιστά σωματείο μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Η περιουσία αυτή καταλείφθηκε με τον όρο *τα εισοδήματά της «να διατίθενται δια την βελτίωσιν της διαβιώσεως των εν τω Γηροκομείο τούτω τροφίμων».*

2. Για την εκμίσθωση του κινηματοθεάτρου διενεργήθηκε πλειοδοτικός διαγωνισμός στις 25.8.1973, σύμφωνα με τους όρους της από 10.7.1973 διακήρυξης του παραπάνω Γηροκομείου, και κατόπιν αυτού συνάφθηκε το από 28.8.1973 μισθωτήριο συμβόλαιο μεταξύ αυτού ως εκμισθωτή, του Α.Τ. ως μισθωτή και του Κ.Τ ως εγγυητή. Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του εν λόγω μισθωτηρίου, η μίσθωση συμφωνήθηκε για το χρονικό διάστημα από 28.8.1973 έως 15.8.1974, κατά τη λήξη του οποίου ο μισθωτής είχε την υποχρέωση να παραδώσει το μίσθιο μαζί με τον εξοπλισμό του. Με το άρθρο 2 του μισθωτηρίου, το μίσθωμα συμφωνήθηκε σε ποσοστό 24% επί των ακαθαρίστων εισπράξεων των ταινιών προβολής και των θεατρικών παραστάσεων, σχολικών παραστάσεων και διαφημιστικών προβολών οι οποίες θα πραγματοποιούνταν, ενώ συμφωνήθηκε ρητώς ότι το ετήσιο μίσθωμα δεν θα ήταν κατώτερο από αυτό που θα προέκυπτε από εισπράξεις 100.000 εισιτηρίων και ότι σε περίπτωση μη επίτευξης του αριθμού αυτού, ο μισθωτής υποχρεούτο να καταβάλει την διαφορά το αργότερο μέχρι τις 15.8.1974. Σύμφωνα με τον όρο 9 του μισθωτηρίου, ο μισθωτής δήλωσε ότι παραιτείτο κάθε ευεργετήματος και προστασίας από ενδεχόμενη μελλοντική νομοθεσία περί προστασίας της επαγγελματικής στέγης.

3. Κατά την ερωτώσα Υπηρεσία, η παραπάνω μίσθωση έληξε στις 15.8.1974, αλλά η διάρκεια της παρατάθηκε αυτοδικαίως, λόγω έκδοσης σειράς νόμων, και συνεχίζεται με τους ίδιους ακριβώς όρους και χωρίς καμία αναπροσαρμογή του μισθώματος, καθώς δεν έγινε έκτοτε διακήρυξη δημοπρασίας για εκ νέου μίσθωση του ακινήτου. Ως αιτιολόγηση αυτού, η ίδια Υπηρεσία επικαλείται τους νόμους 1962/1991 και 2041/1992 περί αναγκαστικής παράτασης της διάρκειας εμπορικών μισθώσεων, καθώς και τους νόμους 2496/1997, 2741/1999, 2919/2001, 3066/2002, 3526/2007, 4013/2011 και 4447/2016 περί αναγκαστικής παράτασης της διάρκειας μισθώσεων χειμερινών και θερινών κινηματογράφων, διαδοχικώς μέχρι τις 31.12. 2021.

4. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τα στοιχεία του φακέλου του ερωτήματος, το Γηροκομείο Σερρών είχε ασκήσει την από 10.11.1997 αγωγή περί καταγγελίας της προαναφερόμενης μίσθωσης, ζητώντας την απόδοση του κινηματοθεάτρου στις 30.5.1998, επικαλούμενο λήξη κατά την ημερομηνία αυτή αναγκαστικών παρατάσεων της σχετικής σύμβασης. Η αγωγή αυτή είχε γίνει δεκτή με την απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Σερρών (Διαδ. Μισθωτικών Διαφορών) με αριθμό 35/1998, με τον όρο της ταυτόχρονης καταβολής από το Γηροκομείο στον μισθωτή αποζημίωσης ύψους 16.927.168 δρχ. Στη συνέχεια, η απόφαση αυτή εξαφανίσθηκε με την απόφαση του Εφετείου Θεσσαλονίκης με αριθμό 3393/1998 διότι κρίθηκε ότι η παραπάνω αγωγή ήταν απορριπτέα ως απαράδεκτη λόγω αοριστίας.

5. Με το με αριθμό 100332/18.12.2015 έγγραφο της εποπτεύουσας την προαναφερόμενη κοινωφελή περιουσία Αποκεντρωμένης Διοίκησης,¹ το σωματείο είχε κληθεί να εκκινήσει την προβλεπόμενη στον ν. 4182/2013 περί κοινωφελών περιουσιών διαδικασία εκμίσθωσης ακινήτων του για τα οποία είτε είχε λήξει η συμβατική χρονική διάρκεια μίσθωσης είτε η μίσθωση είχε συναφθεί χωρίς την τήρηση της προβλεπόμενης νόμιμης διαδικασίας. Το τελευταίο, σε απάντησή του με αριθμό 27/26.02.2016 είχε επικαλεσθεί διαχρονική βούλησή του για καταγγελία και λύση της προαναφερθείσας μίσθωσης, σημειώνοντας ότι τα εισοδήματα από την ακίνητη περιουσία του διασφαλίζουν τη βιωσιμότητα και

¹ Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 3 περιπτ. α' του ν. 4182/2013, αν ο σκοπός της περιουσίας εκπληρώνεται κατά κύριο λόγο μέσα στα όρια μιας Αποκεντρωμένης Διοίκησης (ανεξαρτήτως του τόπου όπου βρίσκεται η περιουσία), η διασφάλιση της πιστής και επακριβούς εκτέλεσης της βούλησης των διαθετών και δωρητών εμπίπτει στην αρμοδιότητα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

ανάπτυξη του έργου της Κωστοπουλείου Στέγης, προέβαλε όμως ότι η μίσθωση του κινηματοθεάτρου είχε παραταθεί αναγκαστικώς με το ν. 4013/2011, μέχρι τις 31.12.2016.

6. Το εξεταζόμενο ερώτημα υποβλήθηκε με βάση το παραπάνω ιστορικό, πέντε έτη μετά την αναζήτηση κατευθύνσεων από την προαναφερόμενη Αποκεντρωμένη Διοίκηση και με επίκληση από την ερωτώσα Υπηρεσία μεταγενέστερης αναγκαστικής παράτασης των μισθώσεων κινηματογράφων με τον ν. 4447/2016, έως τις 31.12.2021.

II. Νομικό πλαίσιο

7. Επισημαίνεται προκαταρκτικώς ότι λαμβάνοντας υπ' όψιν: α) το χρονικό σημείο κατά το οποίο υποβλήθηκε το ερώτημα και το ότι ο αρχικός προβληματισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης αφορούσε σε αναγκαστική παράταση της μίσθωσης η οποία αποτελεί το έρεισμα του έως τις 31.12.2016 και σε δυνατότητα έκτοτε εφαρμογής των διατάξεων του ν. 4182/2013 περί εκμίσθωσης ακινήτων κοινωφελών περιουσιών, β) ότι δεν αποτελεί έργο του ΝΣΚ αλλά των οργάνων διοίκησης της κοινωφελούς περιουσίας και της αρμόδιας για την εποπτεία της Υπηρεσίας η διαπίστωση του εάν η επίμαχη μίσθωση συνεχίσθηκε νομίμως ή μη επί περίπου 47 έτη μετά την συμβατική ημερομηνία λήξης της και, μάλιστα, όπως δίδεται, με τους ίδιους όρους και χωρίς καμία αναπροσαρμογή μισθώματος,² και γ) ότι η ερωτώσα υπηρεσία επικαλείται ως διατάξεις στις οποίες ερείδονται οι φερόμενες διαδοχικές αναγκαστικές παρατάσεις της επίμαχης μίσθωσης, διατάξεις οι οποίες εκδόθηκαν από το έτος 1991 και μετά, η αντιμετώπιση του ερωτήματος που

² Η παρατήρηση αυτή κρίνεται αναγκαία διότι η νομολογία έχει αντιμετωπίσει ειδικότερη περιπτώσιολογία αναφορικά με την ύπαρξη υποχρέωσης απόδοσης, σε συγκεκριμένα χρονικά σημεία, της χρήσης μισθίων η εκμίσθωση των οποίων είχε γίνει με συμβάσεις οι οποίες κατέστησαν, για διάφορους λόγους, πολυετείς (λόγω αναγκαστικών παρατάσεων ή/και λόγω λήξης αυτών και παραμονής του εκμισθωτή στη χρήση του μισθίου χωρίς εναντίωση του καταβαλλομένου μισθώματος στο πλαίσιο αναγκαστικής παράτασης μισθώσεων, υπό την αυτονόητη επιφύλαξη της ύπαρξης διατάξεων που απαγόρευαν τέτοια αναπροσαρμογή (βλ., αντί άλλων, ΑΠ 804/1997, ΝΟΜΟΣ). Η περιπτώσιολογία αυτή ποικίλει ανάλογα με τις διατάξεις υπό την ισχύ των οποίων συνάφθηκε η εκάστοτε μίσθωση, τις διατάξεις με βάση τις οποίες παρατάθηκε η ισχύς της, την διάρκεια των σχετικών παρατάσεων, αλλά και τον συνολικό χρόνο τον οποίο ο μισθωτής είχε συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου (βλ., αντί άλλων, ΑΠ 96/2001, 281/1998, πρβλ. ΑΠ 364/2000, ΝΟΜΟΣ). Επίσης έχει κριθεί ότι εφόσον μετά την 31.8.1997 παρέμενε ο μισθωτής στη χρήση του μισθίου, χωρίς εναντίωση του εκμισθωτή, η λύση της μίσθωσης με καταγγελία ήταν επιτρεπτή εφόσον είχε διανύσει την προβλεπόμενη στις οικείες διατάξεις διάρκεια (ΑΠ 600/2001, 281/1998 ΝΟΜΟΣ).

ακολουθεί δεν επεκτείνεται σε διατάξεις προηγούμενες του χρονικού αυτού σημείου, παρά μόνον στο μέτρο που κρίνεται αναγκαίο για την αποτύπωση της διαδοχικότητας των κρίσιμων εν προκειμένω ρυθμίσεων περί παράτασης της διάρκειας μισθώσεων κινηματογράφων και θεάτρων.

8. Ειδικότερα, ενόψει του ιστορικού με βάση το οποίο υποβλήθηκε το εξεταζόμενο ερώτημα, κρίσιμες παρίστανται οι διατάξεις που ακολουθούν:

Διατάξεις περί εκμίσθωσης ακινήτων κοινωφελών περιουσιών

9. Σύμφωνα με τα άρθρα 19, 72 παρ. 1 και 4, και 74 παρ.1 και 100 παρ. 1 του αναγκαστικού νόμου 2039/1939 «Περί τροποποίησης, συμπλήρωσης και κωδικοποίησης των Νόμων περί εκκαθαρίσεως και διοικήσεως των εις το Κράτος και υπέρ κοινωφελών σκοπών καταλειπομένων κληρονομιών, κληροδοσιών και δωρεών» (Α'455), υπό την ισχύ των οποίων συνάφθηκε η μίσθωση που αναφέρεται στο ιστορικό του ερωτήματος και τα οποία ίσχυαν έως τις 10.11.2013:³

«Άρθρο 19. Η εκμίσθωσις των ακινήτων των περιερχομένων εκ κληρονομίας η κληροδοσίας η δωρεάς καταλειφθείσης εις το Δημόσιον ενεργείται διά δημοπρασίας κατά τάς διὰ Β. Δ/τος ορισθησόμενα. (...).

*Άρθρο 72. Τα ακίνητα της κληρονομίας εφόσον η εκτέλεσις του σκοπού ενεργείται εκ των εισοδημάτων αυτών ή των οποίων δεν απεφασίσθη η εκποίησις, εκμισθούνται διά δημοπρασίας κατά τα διὰ Β.Δ/τος ορισθησόμενα. (...) 4. Αί διατάξεις του άρθρ. 28 του παρόντος εφαρμόζονται αναλόγως και επί περιουσιών καταλειπομένων κατά κληρονομίαν η κληροδοσίαν υπέρ κοινωφελών σκοπών. (...).*⁴

Άρθρο 74. 1. Διά την (...) εκμίσθωσιν ακινήτων (...) απαιτείται έγκρισις του Υπουργού των Οικονομικών μετά σύμφωνον γνωμοδότησιν του Σ.Ε.Κλ. (...)

Άρθρο 100. 1. Αι διατάξεις των άρθρ. 7, 28, 29, 69 παρ.3, 73, 74, 75, 77 παρ.2, 83 και 89-94 εφαρμόζονται αναλόγως, και επί των υπό του παρόντος Νόμου διεπομένων ιδρυμάτων. 2. Αι μισθώσεις και εκποιήσεις ακινήτων και κινητών ενεργούνται υπό των διοικητών του ιδρυμάτος κατά τάς διατάξεις των άρθρ.70-72 και 94 και των πρός εκτέλεσιν αυτών Β.Δ/των. (...)»

³ Βλ. άρθρο 82 παρ. 8 και 9 σε συνδυασμό με το άρθρο 102 του ν. 4182/2013 «Κώδικας κοινωφελών περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών» (Α' 185/10.9.2013).

⁴ Όπως η παράγραφος 4 (πρώην 3) του άρθρου 72 προστέθηκε με το άρθρο 12 του ν.δ.520/1941.

10. Σύμφωνα με το άρθρο 63 του β.δ. της 30-11/4-12-1939 «Περί του τρόπου εκποίησης κινητών και ακινήτων και εκμισθώσεως ακινήτων καταλειπομένων κατά κληρονομίαν, κληροδοσίαν ή δωρεάν εις το Κράτος και υπέρ κοινωφελών σκοπών ως και των ανηκόντων εις κοινωφελή ιδρύματα και περιουσίας» (Α' 523), το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του προαναφερθέντος άρθρου 19 του α.ν. 2039/1939: «Άρθρο 63. Παράτασις της μισθώσεως εκ των διατάξεων του ενοικιοστασίου δεν ισχύει. (...)»

11. Σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 462/1943:

«Άρθρο 1. Η αληθής έννοια των διατάξεων του Α.Ν. 2039/1939 και του είς εκτέλεσιν αυτού Β.Δ. της 30 Νοεμ./4 Δεκ. 1939 είναι ότι η μίσθωσις ακινήτων των υπό των διατάξεων του Νόμου τούτου διεπομένων κοινωφελών ιδρυμάτων και περιουσιών, είτε αύτη συνάπτεται κατόπιν δημοπρασίας, είτε δι' απ'ευθείας συμβάσεως, καταρτίζεται μόνον εγγράφως διά μισθωτηρίου συμβολαίου, όπερ αποτελεί συστατικόν στοιχείον της συμβάσεως της μισθώσεως και ότι από της υπογραφής μόνον τούτου τικτύονται εκατέρωθεν δικαιώματα και υποχρεώσεις, αποκλειομένης της κατ' άλλον οιονδήποτε τρόπον καταρτίσεως η αποδείξεως της συμβάσεως της μισθώσεως.»

12. Σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 8, 9 και 10 του ισχύοντος από 11.11.2013 νόμου 4182/2013 «Κώδικας κοινωφελών περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις» (Α' 185/10.9.2013), τα οποία κατά το άρθρο 42 παρ. 2 και 3 και το άρθρο 58 παρ. 1 αυτού εφαρμόζονται και για την εκμίσθωση ακινήτων κοινωφελών ιδρυμάτων:⁵

«Άρθρο 24. Εκποίηση και εκμίσθωση κινητών και ακινήτων. 1. (...). 8. Η εκμίσθωση ακινήτων της περιουσίας διενεργείται από τον εκκαθαριστή στον προσφέροντα τη μεγαλύτερη τιμή, ύστερα από τη δημοσίευση επί είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες σχετικής ανακοίνωσης στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών και τυχόν άλλες ιστοσελίδες που κρίνονται κατάλληλες για την

⁵ «Άρθρο 42. Διαχειριστικές πράξεις του εκτελεστή

1.(...) 2.(...) για την εκποίηση και εκμίσθωση εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 24. 3. Οι διατάξεις της παραγράφου 10 του άρθρου 24 εφαρμόζονται ανάλογα και στις μισθώσεις του άρθρου αυτού.

Άρθρο 58. Διαχειριστικές πράξεις

1. (...) για την εκμίσθωση ακινήτων των ιδρυμάτων εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παραγράφων (...) 2, 3 (...) του άρθρου 42 του παρόντος Κώδικα.» (όπως η παράγραφος 1 αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 9 του άρθρου 32 του ν. 4223/2013 (Α 287/31.12.2013).

ευρύτερη δυνατή δημοσιότητα. Για την εκμίσθωση ακινήτων αντικειμενικής αξίας άνω των τριακοσίων χιλιάδων (300.000) ευρώ απαιτείται προεκτίμηση της μισθωτικής αξίας τους από πιστοποιημένους εκτιμητές. Για ακίνητα μικρότερης αξίας, η προεκτίμηση διενεργείται από τον εκκαθαριστή με βάση πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία. Εφόσον δεν υποβληθούν συμφέρουσες προσφορές, ο εκκαθαριστής μπορεί να απευθύνεται σε μεσίτες ακινήτων για την εκμίσθωση ακινήτων της περιουσίας, οι οποίοι δικαιούνται αμοιβής. Η αρμόδια αρχή μπορεί σε κάθε περίπτωση να αποφασίσει την κατ' άλλο τρόπο εκμίσθωση ακινήτου της περιουσίας. 9. (...) 10. Η αρχική διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από το νόμο, ανάλογα με το είδος της μίσθωσης. Μετά τη λήξη της μίσθωσης μπορεί να συμφωνείται η ανανέωση για χρόνο ίσο ή και βραχύτερο, με τους ίδιους, ή επουσιωδώς διαφορετικούς, όρους, το δε σχετικό μισθωτήριο υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή προς ενημέρωση αυτής. Με το μισθωτήριο συμβόλαιο συμφωνείται η αναπροσαρμογή του μισθώματος κατά τις ισχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις. Κατ' εξαίρεση μπορεί να συμφωνηθεί έκτακτη αναπροσαρμογή όταν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι (ιδίως απρόοπτη μεταβολή των οικονομικών συνθηκών της αγοράς). Η σχετική τροποποιητική σύμβαση υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή προς ενημέρωση αυτής. Η αρμόδια αρχή μπορεί, εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, να μην εγκρίνει την υποβληθείσα σε αυτήν τροποποιητική σύμβαση, αλλιώς τεκμαίρεται η συναίνεση της. (...)»

13. Με το άρθρο 33 του ν. 4758/2020 (Α' 242/4.12.2020) τροποποιήθηκε το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 10 του άρθρου 24 του ν. 4182/2013 (με ισχύ, σύμφωνα με το άρθρο 81 παρ. 7 του ίδιου νόμου, από τις 4.12.2020), ως ακολούθως: «10. Η αρχική διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από τον νόμο, όσον αφορά στις μισθώσεις κατοικιών, ενώ για τις μισθώσεις εμπορικών ή επαγγελματικών χώρων ορίζεται στα ελάχιστα χρονικά όρια των εμπορικών μισθώσεων και μέχρι τα δώδεκα (12) έτη. (...)»

Κρίσιμες διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων και μισθώσεων κινηματογράφων και θεάτρων

14. Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ.1, και το άρθρο 24 του ν. 813 της 30/31.8.1978 «Περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων» (Α' 137):⁶

«Άρθρον 1. Προστατευόμεναι μισθώσεις. 1. Εις τας διατάξεις του παρόντος υπάγονται αι μισθώσεις ακινήτων, αι οποίαι συνάπτονται: α) Προς επιχείρησιν εις ταύτα εμπορικών πράξεων ή προς άσκησιν επαγγέλματος μη ελευθερίου. β) (...)»⁷ Άρθρο 24. Η παραίτηση οιαδήποτε των μερών από των εκ του παρόντος νόμου δικαιωμάτων, κατά την κατάρτισιν της μισθώσεως είναι άκυρος, εφ' όσον υπό τούτου δεν ορίζεται άλλως.»

15. Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1962/1991 (Α' 132): «Άρθρο 1.

1. Μισθώσεις που υπάγονται στις διατάξεις του ν. 813/1978 (ΦΕΚ 137 Α'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα και λήγουν, σύμφωνα με τη σύμβαση ή το νόμο μέχρι και 29 Φεβρουαρίου 1992, παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι την ημερομηνία αυτή με την επιφύλαξη της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του ν. 813/1978. (...). Με απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης μπορούν να παραταθούν οι μισθώσεις αυτές μέχρι δύο ακόμη μήνες.»

16. Με το άρθρο 5 παρ. 1 και 4 του ν. 2041/1992 (Α' 71) [όπως η παράγραφος 1 αντικαταστάθηκε από την παράγραφο 2 του άρθρου 2 του ν.2235/1994 (Α' 145)]

⁶ Σημειώνεται ότι κατά τον χρόνο σύναψης της μίσθωσης στην οποία αφορά το ιστορικό του ερωτήματος ίσχυε το ν.δ. 1230/1972 «Περί εμπορικών μισθώσεων» (Α' 151), στο άρθρο 1 περιπτ. α) και στο άρθρο 2 παρ. περιπτ.ι γ) του οποίου οριζόταν, μεταξύ άλλων:

«Άρθρον 1. Εις τας διατάξεις του παρόντος υπάγονται:

α) Αι μισθώσεις αι έχουσαι ως αντικείμενον ακίνητον μίσθιον χρησιμοποιούμενον, κατά την ρητήν ή σιωπηράν συμφωνίαν των συμβαλλομένων, προς επιχείρησιν εν αυτώ εμπορικών πράξεων ή προς άσκησιν επαγγέλματος μη ελευθερίου. β) (...)

Άρθρον 2. Δεν υπάγονται εις τας διατάξεις του παρόντος: α) (...) γ) Αι μισθώσεις ακαλύπτων εν γένει χώρων, εξαιρουμένων των περιπτώσεων καθ' ός χρησιμοποιούνται ούτοι υπό του μισθωτού δια την λειτουργίαν υπαιθρίων κινηματογράφων ή θεάτρων. (...)

Μεταγενέστερως θεσπίστηκε ο ν. 52/1975 «Περί τροποποιήσεως και αναστολής της ισχύος διατάξεων του Ν.Δ. 1230/1972 περί εμπορικών μισθώσεων» (Α' 127), με το άρθρο 3 παρ. 1 του οποίου ορίσθηκε:

«Άρθρο 3.

1. Μισθώσεις υπαγόμεναι εις τας διατάξεις του Ν.Δ/τος 1230/1972, λήξασαι μέχρι της ενάρξεως της ισχύος του παρόντος, ως και μισθώσεις λήγουσαι μέχρι της 31 Αυγούστου 1976, παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι της ημερομηνίας ταύτης, εφ' ισχύος του παρόντος εν τη χρήσει του μισθίου.»

⁷ Με το άρθρο 1 παρ. 1 περιπτ. α) του ν. 1229/2002 (Α' 17) η παράγραφος 1 του άρθρου 1 του ν. 813/1978 αντικαταστάθηκε ως εξής:

«Προστατευόμεναι μισθώσεις.

1. Εις τας διατάξεις του παρόντος υπάγονται αι μισθώσεις ακινήτων, αι οποίαι συνάπτονται: α) Προς επιχείρησιν εις ταύτα εμπορικών πράξεων ή προς άσκησιν επαγγέλματος ή δραστηριότητος προστατευομένης υπό του παρόντος.

ορίσθηκε: «Άρθρο 5. 1. Μισθώσεις αναφερόμενες στα άρθρα 1 και 2 του ν. 813/1978, οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1962/1991 και την υπ' αριθμ. 13992/1992 απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης (ΦΕΚ 132/2-3-92 Β') λήγουν την 30ή Απριλίου 1992, παρατείνονται αυτοδικαίως, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 6, ως ακολούθως: α). μέχρι την 31η Αυγούστου 1995, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον τριάντα (30) ετών.β). μέχρι την 31η Αυγούστου 1996, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον είκοσι (20) ετών και γ). μέχρι την 31η Αυγούστου 1997, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον δώδεκα (12) ετών. 3. (...) 4. Οι μισθώσεις των παραγράφων 1 και 3 του άρθρου αυτού διέπονται εφεξής από τις διατάξεις του ν. 813/1978, όπως τροποποιείται με τον παρόντα νόμο. (...) (...)»⁸

17. Με το άρθρο 40 του ν. 2496/1997 (Α' 87) ορίσθηκε: «Άρθρο 40. Στις μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων οι προθεσμίες των εδαφίων α' και β' της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 2041/1992 (ΦΕΚ 71 Α'), όπως αντικαταστάθηκαν με την παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 2235/1994 (ΦΕΚ 145 Α'), παρατείνονται από τότε που έληξαν μέχρι την 30ή Μαΐου 1998. Η ισχύς της διάταξης αυτής ανατρέχει στο χρόνο ισχύος του ν.

⁸ Στο μεταξύ είχε εκδοθεί το π.δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» (Α' 30), με τα άρθρα 1, 5, 7, 14, 15 και 45 του οποίου ορίσθηκε, μεταξύ άλλων:

«Άρθρο 1. Προστατευόμενες δραστηριότητες (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).

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.(...)

Άρθρο 5: «Ελάχιστη διάρκεια και συμβατική λύση.

1. Η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12) έτη ακόμη και, αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. (...) ...».

Άρθρο 7: «Καθορισμός και αναπροσαρμογή. 1. (...) 4. Σε κάθε περίπτωση μπορεί να ζητηθεί αναπροσαρμογή του μισθώματος με τη συνδρομή του άρθρου 388 του Αστικού Κώδικα. 5. (...)».

Άρθρο 15: Η καταγγελία της μίσθωσης επιτρέπεται για τους λόγους που προβλέπει το παρόν διάταγμα και ο Αστικός Κώδικας. (...).

Άρθρο 45: «Παραίτηση από δικαιώματα. Η παραίτηση οποιουδήποτε από τα μέρη από τα δικαιώματα του παρόντος κατά την κατάρτιση της μίσθωσης είναι άκυρη, εφόσον το παρόν δεν ορίζει διαφορετικά».

2235/1994. Κατά της εκτέλεσης δικαστικών αποφάσεων, που εκδόθηκαν κατ' εφαρμογή του ν. 2041/1992, όπως αντικαταστάθηκε με το ν. 2235/1994, λόγω λήξης της μίσθωσης χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων, χωρεί ανακοπή λόγω της εκ του νόμου παράτασης των μισθώσεων αυτών. Με την άσκηση της ανακοπής χορηγείται από το δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου αναστολή εκτέλεσης.»

18. Με το άρθρο 7 παρ. 22 του ν. 2741/1999 (Α' 199/28.9.1999), ορίσθηκε:

«Άρθρο 7. 1. (...) 22. α) οι μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων, που έχουν παραταθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 40 του ν. 2496/1997 παρατείνονται από τότε που έληξαν μέχρι την 31.12.2000. β) Κατά της εκτέλεσης δικαστικών αποφάσεων που εκδόθηκαν λόγω λήξης της μίσθωσης χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων χωρεί ανακοπή λόγω της εκ του νόμου παράτασης αυτών των μισθώσεων. Με την άσκηση της ανακοπής χορηγείται από το δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου αναστολή εκτέλεσης.»

19. Με το άρθρο 20 παρ. 3 του ν. 2919/2001 (Α' 128) ορίσθηκε:

«Άρθρο 20. 1. (...) 3. Οι μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων, που έχουν παραταθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 παρ. 22 του ν. 2741/1999 παρατείνονται από τότε που έληξαν μέχρι την 31.12.2002. Κατά της εκτέλεσης δικαστικών αποφάσεων που εκδόθηκαν λόγω λήξης της μίσθωσης χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων χωρεί ανακοπή λόγω της εκ του νόμου παράτασης αυτών των μισθώσεων. Με την άσκηση της ανακοπής χορηγείται από τον δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου αναστολή εκτέλεσης.»

20. Με το άρθρο 40 του ν. 3066/2002 (Α' 252) ορίσθηκε: «Άρθρο 40. Παράταση μισθώσεων κινηματογράφων και θεάτρων. Οι μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων, που λήγουν σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 3 του Ν. 2919/2001 (ΦΕΚ 128 Α') την 31η Δεκεμβρίου 2002, παρατείνονται μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2005. Κατά της εκτέλεσης δικαστικών αποφάσεων που εκδόθηκαν ή θα εκδοθούν λόγω λήξης της μίσθωσης χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων χωρεί ανακοπή λόγω της εκ του νόμου παράτασης αυτών των μισθώσεων. Με την άσκηση της ανακοπής χορηγείται από το δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου αναστολή εκτέλεσης.»

21. Με το άρθρο 16 παρ. 2 του ν. 3390/2005 (Α' 233) ορίσθηκε: «Άρθρο 16.

1. (...) 2. Οι μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων, που λήγουν σύμφωνα με το άρθρο 40 του ν. 3066/2002 (ΦΕΚ 252 Α') την 31η Δεκεμβρίου 2005, παρατείνονται μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2008. Κατά της εκτέλεσης δικαστικών αποφάσεων που εκδόθηκαν ή θα εκδοθούν λόγω λήξης της μίσθωσης χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων χωρεί ανακοπή λόγω της εκ του νόμου παράτασης αυτών των μισθώσεων. Με την άσκηση της ανακοπής χορηγείται από το δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου αναστολή εκτέλεσης.»

22. Σύμφωνα με το άρθρο 22 του ν. 3526/2007 (Α' 24, διορθώσεις σφαλμάτων στο ΦΕΚ Α' 34/23.2.2007): «Άρθρο 22. Η παράγραφος 2 του άρθρου 16 του ν. 3390/2005 (Α' 233) αντικαθίσταται, από τότε που ίσχυσε, ως εξής: «2. Οι μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων, διατηρητέων και μη, που σύμφωνα με το άρθρο 40 του ν. 3066/2002 (ΦΕΚ 252 Α) έληγαν την 31η Δεκεμβρίου 2005, καθώς και όσες από τις συμβάσεις αυτές έχουν λήξει μετά την ημερομηνία αυτή ή λήγουν ή ενδέχεται να λήξουν, για οποιονδήποτε λόγο, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2008, παρατείνονται, αυτοδικαίως, μέχρι την ημερομηνία αυτή. Κατά της εκτέλεσης των αποφάσεων που εκδόθηκαν ή ενδέχεται να εκδοθούν για τη λήξη των μισθώσεων του προηγούμενου εδαφίου, χωρεί ανακοπή, λόγω της παράτασης των μισθώσεων αυτών κατά το παρόν άρθρο. Με την άσκηση της ανακοπής χορηγείται, από τον δικαστή του αρμόδιου Πρωτοδικείου, αναστολή της εκτέλεσης των ανωτέρω αποφάσεων, οι οποίες εκτελούνται μόνο ως προς τις διατάξεις περί δικαστικών εξόδων.»

23. Σύμφωνα με το άρθρο 23 του ν. 3728/2008 (Α' 258/18.12.2008): «Άρθρο 23. 1. α) (...) β) Οι μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων, διατηρητέων και μη, οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 22 του ν. 3526/2007 (ΦΕΚ 24 Α') λήγουν την 31η Δεκεμβρίου 2008, παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2011. Επίσης, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2011 παρατείνονται αυτοδικαίως και όσες μισθώσεις κινηματογράφων και θεάτρων λήγουν ή ενδέχεται να λήξουν, για οποιονδήποτε λόγο, μετά την 31η Δεκεμβρίου 2008.»

24. Σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ.11 του ν. 4013/2011 (Α' 204):

«Άρθρο 15. 1.(...). 11. Οι μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων, διατηρητέων και μη, που λήγουν, σύμφωνα με το

άρθρο 23 παρ. 1 του ν. 3728/2008 (Α' 258), την 31η Δεκεμβρίου 2011, παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2016. Επίσης, παρατείνονται αυτοδικαίως, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2016, όσες μισθώσεις κινηματογράφων και θεάτρων λήγουν, για οποιονδήποτε λόγο, μετά την 31η Δεκεμβρίου 2011. Στις παραπάνω περιπτώσεις δεν επιτρέπεται έως την 31η Δεκεμβρίου 2016 αύξηση του καταβαλλόμενου κατά το χρόνο δημοσίευσης του παρόντος μισθώματος.»⁹

25. Με το άρθρο 53 παρ. 1 του ν. 4447/2016 (Α' 241/23.12.2016) ορίσθηκε: «Άρθρο 53. 1. Οι μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων, διατηρητέων και μη, που λήγουν σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 11 του ν. 4013/2011 (Α' 204), στις 31 Δεκεμβρίου 2016 ή θα λήξουν για οποιονδήποτε λόγο μετά τις 31 Δεκεμβρίου 2016, παρατείνονται αυτοδικαίως έως τις 31 Δεκεμβρίου 2021. Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις δεν επιτρέπεται αύξηση του καταβαλλόμενου, κατά το χρόνο έναρξης ισχύος του παρόντος, μισθώματος έως τις 31 Δεκεμβρίου 2021.»

26. Με το άρθρο πρώτο της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΠΝΠ) με ημερομηνία 25.2.2020 «Κατεπείγοντα μέτρα αποφυγής και περιορισμού της διάδοσης κορωνοϊού» (Α' 42), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 2 του ν. 4682/2020 (Α' 76/3.4.2020) ορίσθηκε: «Άρθρο πρώτο. Μέτρα πρόληψης, υγειονομικής παρακολούθησης και περιορισμού της διάδοσης της νόσου. 1. Προς τον σκοπό της αποφυγής κινδύνου εμφάνισης ή και διάδοσης κορωνοϊού που ενδέχεται να έχουν σοβαρές επιπτώσεις στη δημόσια υγεία, μπορεί να επιβάλλονται μέτρα πρόληψης, υγειονομικής παρακολούθησης, καθώς και

⁹ Στη συνέχεια με το άρθρο 13 του ν. 4242/2014 (Α' 50 28.2.2014) ορίσθηκε:

«Άρθρο 13

1. Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος διέπονται από τους συμβατικούς όρους τους, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του π.δ. 34/1995, με την εξαίρεση των άρθρων 5-6, 16-18, 20-26, 27 παρ. 2, 28-40, 43, 46 και 47 αυτού.

Οι μισθώσεις του ανωτέρω εδαφίου ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματα της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίηση της.

2.α. Οι μισθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και έχουν συναφθεί, παραταθεί ή ανανεωθεί, ρητώς ή σιωπηρώς, πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος, συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων των οποίων έχει λήξει η δωδεκαετής διάρκεια και δεν έχουν παρέλθει εννέα (9) μήνες από τη λήξη της, διέπονται από τις διατάξεις αυτού, όπως τροποποιείται κατά το παρόν άρθρο. (...)

περιορισμού της διάδοσης της νόσου. 2. Τα μέτρα αυτά συνίστανται: (α) (...) (ζ) στην προσωρινή απαγόρευση της λειτουργίας θεάτρων, κινηματογράφων, χώρων αθλητικών και καλλιτεχνικών εκδηλώσεων, αρχαιολογικών χώρων και μουσείων, καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, ιδιωτικών επιχειρήσεων, δημόσιων υπηρεσιών και οργανισμών, καθώς και γενικά χώρων συνάθροισης κοινού».

27. Κατ' εξουσιοδότηση της περίπτωσης ζ) της παραγράφου 2 του άρθρου πρώτου της ΠΝΠ με ημερομηνία 25.2.2020 (όπως και μεταγενέστερων νομοθετημάτων), εκδόθηκε σειρά κοινών υπουργικών αποφάσεων με τις οποίες επιβλήθηκε προσωρινή απαγόρευση λειτουργίας για προληπτικούς λόγους δημόσιας υγείας, για συγκεκριμένα χρονικά διαστήματα, ιδιωτικών επιχειρήσεων, όπως ενδεικτικώς, η με αριθμό απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Εσωτερικών και Προστασίας του Πολίτη «*Επιβολή του μέτρου της προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας ιδιωτικών επιχειρήσεων, στο σύνολο της Επικράτειας, για το χρονικό διάστημα από 18.3.2020 έως και 31.3.2020, προς περιορισμό της διασποράς του κορωνοϊού COVID-19*» (Β' 915/17.3.2020), με το άρθρο πρώτο της οποίας ορίσθηκε, μεταξύ άλλων: «*Άρθρο πρώτο. (...) προσωρινή απαγόρευση λειτουργίας στο σύνολο της Επικράτειας, για προληπτικούς λόγους δημόσιας υγείας, για το χρονικό διάστημα από 18.3.2020 έως και 31.3.2020, (...) των ιδιωτικών επιχειρήσεων σε ό,τι αφορά τις ακόλουθες δραστηριότητες: 1.(...) 34. Εκμετάλλευση αιθουσών θεαμάτων και συναφείς δραστηριότητες (ΚΑΔ 9004).*»¹⁰

28. Με το άρθρο 19 του ν. 4708/2020 (Α' 140/21.7.2020) ορίσθηκε: «*Άρθρο 19. Παράταση μισθώσεων Κινηματογράφων και θεάτρων. Η παρ. 1 του άρθρου 53 του ν. 4447/2016 (Α' 241) τροποποιείται ως εξής: «1. Οι μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων, διατηρητέων και μη, παρατείνονται αυτοδικαίως έως την 31η Δεκεμβρίου 2021. Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις δεν επιτρέπεται αύξηση του καταβαλλόμενου, κατά τον*

¹⁰ Βλ. και απόφαση Α.1135/2020 (Β' 2219/10.06.2020) «Προσδιορισμός πληττόμενων επιχειρήσεων για την απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τον μήνα Ιούνιο 2020» στις οποίες περιλήφθηκαν οι επιχειρήσεις με ΚΑΔ «59.14. Δραστηριότητες προβολής κινηματογραφικών ταινιών», η οποία εκδόθηκε για την εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου δεύτερου της από 20.3.2020 Π.Ν.Π. (Α' 68), όπως κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83).

χρόνο έναρξης ισχύος του παρόντος, μισθώματος έως την 31η Δεκεμβρίου 2021.»

III. Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων

29. Κατά την εξέταση του τεθέντος ερωτήματος διαμορφώθηκαν δύο απόψεις στο Τμήμα.

30. Κατ' αρχάς, σε σχέση με την λυσιτέλεια του ερωτήματος, κατά την γνώμη της πλειοψηφίας, η οποία απαρτίσθηκε από την Πρόεδρο του Τμήματος Στυλιανή Χαριτάκη, Αντιπρόεδρο Ν.Σ.Κ. και τους, Βασιλική Τύρου, Αδαμαντία Καπετανάκη, Ελένη Πασαμιχάλη, Χριστίνα Διβάνη, Βασίλειο Καραγεώργο, Ευσταθία Τσαούση, Ιωάννα Λεμπέση, Παρασκευά Χρυσοστομίδα, Φωτεινή Δεδούση και Κωνσταντίνο Γεωργιάδη, Νομικούς Συμβούλους του Κράτους, τα ζητήματα που ανακύπτουν σε σχέση με το τεθέν ερώτημα χρήζουν αντιμετώπισης στο πλαίσιο των διατάξεων οι οποίες εκτίθενται παραπάνω στην ενότητα II. Κατά την γνώμη του Νομικού Συμβούλου του Κράτους Αντωνίου Τατσόπουλου, επειδή η μίσθωση του ιστορικού του ερωτήματος διέπεται από τις διατάξεις του α.ν. 2039/1939 και του εκτελεστικού αυτού β.δ. παρέλκει η απάντηση στο τιθέμενο ερώτημα επειδή οι διατάξεις στις οποίες αυτό αναφέρεται, εκείνες του ν. 4182/2013, ουδόλως σχετίζονται με την υπόψη μίσθωση.

31. Επί της ουσίας του ερωτήματος, κατά την γνώμη της πλειοψηφίας η οποία απαρτίσθηκε από την Πρόεδρο του Τμήματος Στυλιανή Χαριτάκη, Αντιπρόεδρο Ν.Σ.Κ. και τους, Βασιλική Τύρου, Αδαμαντία Καπετανάκη, Ελένη Πασαμιχάλη, Χριστίνα Διβάνη, Ευσταθία Τσαούση, Παρασκευά Χρυσοστομίδα, Φωτεινή Δεδούση και Κωνσταντίνο Γεωργιάδη, Νομικούς Συμβούλους του Κράτους, από τις διατάξεις οι οποίες παρατίθενται στην ενότητα II, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται και του σκοπού που εξυπηρετούν, συνάγονται τα ακόλουθα:

32. Κατά συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 19, 72 παρ. 1 και 4 και 74 του α.ν. 2039/1939 (υπό την ισχύ του οποίου συνάφθηκε, το έτος 1973, η μίσθωση κινηματοθεάτρου στην οποία αφορά το ιστορικό του εξεταζόμενου ερωτήματος, αλλά και συνεχίσθηκε αυτή για χρονικό διάστημα 40 περίπου ετών, από τα 48 συνολικά που δίδεται ότι διαρκεί), η εκμίσθωση ακινήτων τα οποία έχουν καταλειφθεί κατά κληρονομία, κληροδοσία ή δωρεά στο κράτος και υπέρ

κοινωφελών σκοπών, καθώς και εκείνων που ανήκουν σε κοινωφελή ιδρύματα και περιουσίες, γινόταν με ποινή ακυρότητας, με δημοπρασία,¹¹ σύμφωνα με τις ειδικότερες διατυπώσεις που καθορίζονταν στις διατάξεις του από 30-11/04.12.1939 β.δ/τος το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 19 του α.ν. 2039/1939. Για την κατάρτιση της σχετικής σύμβασης απαιτείτο έγκριση του εποπτεύοντος την περιουσία κεντρικού ή περιφερειακού κρατικού οργάνου, μετά από σχετική γνωμοδότηση του αρμοδίου Συμβουλίου Κληροδοτημάτων. Όπως γίνεται δεκτό, η θέσπιση περιορισμών και διατυπώσεων για την εκμίσθωση ακινήτων κοινωφελών περιουσιών καθώς και ο απαιτούμενος για την κατάρτιση της μισθωτικής σχέσης έγγραφος συστατικός τύπος, δικαιολογούνται από λόγους δημοσίου συμφέροντος, τίθενται χάριν προστασίας των διατιθεμένων περιουσιών και εξυπηρετούν το γενικότερο κοινωνικό συμφέρον με την εκπλήρωση του σκοπού της καταλειπομένης περιουσίας (βλ., αντί άλλων, ΑΠ 940/2018, 735/2008, 28/2004, ΕφΑΘ 5021/2007, ΝΟΜΟΣ, ΝΣΚ 27/2015, 29/2010).

33. Παραλλήλως γίνεται δεκτό ότι οι διατάξεις με τις οποίες θεσπίζεται ειδικό σύστημα ιδιαίτερης προστασίας της επαγγελματικής στέγης, στοχεύουν στην προαγωγή του συμφέροντος όχι μόνο του μισθωτή αλλά και της εθνικής οικονομίας και για τον λόγο αυτό συνιστούν ειδικές διατάξεις οι οποίες κασιγχύουν άλλων διατάξεων, περιλαμβανομένου του α.ν. 2039/1939, από την εφαρμογή των οποίων θα προέκυπταν έννομα αποτελέσματα αντίθετα ή και διαφορετικά από εκείνα που προκύπτουν από την εφαρμογή των προστατευτικών αυτών διατάξεων (ΑΠ 885/2009, 1429/2000, 934/1994, ΕφΑΘ 571/2017, ΝΟΜΟΣ).

34. Περαιτέρω, έχει κριθεί ότι ακόμη και στην περίπτωση που η εκμίσθωση ακινήτων διέπεται από ιδιαίτερο νομικό πλαίσιο, παραίτηση κατά την κατάρτιση της σύμβασης μίσθωσης από την προστασία της νομοθεσίας περί επαγγελματικών μισθώσεων αλλά και ειδικότερα παραίτηση οποιουδήποτε από τους συμβαλλομένους από τα δικαιώματά τους τα οποία απορρέουν από τις διατάξεις της νομοθεσίας αυτής, είναι άκυρη, εκτός εάν υπάρχει αντίθετη σχετική ρύθμιση στην τελευταία. Τούτο διότι στη νομοθεσία περί προστασίας των

¹¹ Με την προβλεπόμενη στην παράγραφο 3 του άρθρου 72 του α.ν. 2039/1939 εξαίρεση της, κατόπιν αδείας του εποπτεύοντος οργάνου και γνωμοδότησης του αρμοδίου Συμβουλίου Κληροδοτημάτων, εκμίσθωση για χρονικό διάστημα που δεν υπερέβαινε το έτος, με προκαθορισμένο μίσθωμα.

μισθώσεων αυτών περιέχονται και διατάξεις δημόσιας τάξης (ΑΠ 600/2001,1063/1996 ΝΟΜΟΣ). Εντούτοις, είναι δυνατόν να αντιταχθεί η διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ περί καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος¹² και στην άσκηση δικαιωμάτων που πηγάζουν από δημόσιας τάξης διατάξεις περί προστασίας των επαγγελματικών μισθώσεων, εάν από οποιοδήποτε συμβαλλόμενο μέρος ασκείται τέτοιο δικαίωμα καταχρηστικώς (ΑΠ1063/1996, ΝΟΜΟΣ).

35. Κατ' ακολουθίαν των παραπάνω έχει κριθεί ότι η τήρηση των διατυπώσεων που απαιτούνται από τη νομοθεσία περί κοινωφελών περιουσιών για την εκμίσθωση ακινήτου και, ειδικότερα, η τήρηση τύπου για την κατάρτιση της σύμβασης μίσθωσης και γενικά για κάθε συμφωνία που αφορά και ανάγεται στη μίσθωση ακινήτου της κατηγορίας αυτής απαιτείται, ως προβλεπόμενη από ειδικές διατάξεις, και όταν η μίσθωση του ακινήτου αυτού εμπίπτει στην προστασία της νομοθεσίας περί εμπορικών μισθώσεων (ο.π. ΑΠ 940/2018). Με βάση τα παραπάνω, έχει γίνει δεκτό, σε σχέση με τον προσχύοντα α.ν. 2039/1939, ότι για τα διαδικαστικά θέματα εκμίσθωσης ακινήτων κοινωφελών περιουσιών (τρόπος κατάρτισης μίσθωσης, διαδικασία κλπ.) εφαρμοστέες ήταν οι διατάξεις του, οι οποίες κατίσχυαν ως ειδικότερες της νομοθεσίας περί εμπορικών μισθώσεων, ενώ για θέματα λειτουργίας της σύμβασης (ουσιαστικό μέρος) κατίσχυαν οι τελευταίες (ο.π. ΝΣΚ 344/1993).¹³

36. Με τον νόμο 4182/2013 ο οποίος, όπως προαναφέρθηκε, ισχύει από 11.11.2013, θεσπίσθηκαν, μεταξύ άλλων, ειδικές διατάξεις για την εκμίσθωση των ακινήτων που καταλείπονται υπέρ κοινωφελών σκοπών, με αναλογίες προς τις ρυθμίσεις του προΐσχύοντος α.ν. 2039/1939 αλλά και με την εισαγωγή ευέλικτων διαδικασιών αποτελεσματικής διαχείρισης και αξιοποίησης των κληρονομαϊών περιουσιών, οι οποίες συνοδεύονται από ασφαλιστικές δικλείδες για την προάσπιση των συμφερόντων των περιουσιών αυτών και ευρύτερα του

¹² «Άρθρο 281. Κατάχρηση δικαιώματος
Η άσκηση του δικαιώματος απαγορεύεται αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος.»

¹³ Βλ. και άρθρο 24 του ν. 813/1978 και άρθρο 45 του π.δ/τος 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» (Α' 30), σύμφωνα με τα οποία παραίτηση οποιουδήποτε των μερών από τα δικαιώματα που προβλέπονται σε αυτούς κατά την κατάρτιση της μίσθωσης, δεν ήταν έγκυρη.

δημοσίου συμφέροντος [βλ. σημείο Β. στοιχείο ε) της αιτιολογικής έκθεσης του ν. 4182/2013, καθώς και ΝΣΚ 119/2020].

37. Ειδικότερα, στις παραγράφους 8 και 10 του άρθρου 24 του ν. 4182/2013 (οι οποίες αφορούν στην εκμίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο εκκαθάρισης κληρονομίας και οι οποίες, όπως προαναφέρθηκε, σύμφωνα με το άρθρο 58 του ίδιου νόμου εφαρμόζονται για την εκμίσθωση ακινήτων εκ μέρους των κοινωφελών ιδρυμάτων), καθορίζεται η διαδικασία εκμίσθωσης αλλά και ζητήματα που αφορούν στο περιεχόμενο και την τροποποίηση της μισθωτικής σύμβασης. Σύμφωνα με την παράγραφο 8, για την εκμίσθωση απαιτείται προεκτίμηση της μισθωτικής αξίας των ακινήτων, κατά τα ειδικότερα εκεί οριζόμενα. Η εκμίσθωση γίνεται στον προσφέροντα την υψηλότερη τιμή, μετά από την δημοσίευσή επί 20 ημέρες τουλάχιστον σχετικής ανακοίνωσης στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών και τυχόν άλλες ιστοσελίδες που κρίνονται κατάλληλες για την ευρύτερη δυνατή δημοσιότητα. Σε περίπτωση μη υποβολής προσφορών οι οποίες να είναι συμφέρουσες, το αρμόδιο όργανο μπορεί να απευθύνεται σε μεσίτες ακινήτων. Κατά ρητό ορισμό της ίδιας διάταξης, η αρμόδια αρχή μπορεί να αποφασίσει, σε κάθε περίπτωση, την κατ' άλλον τρόπο εκμίσθωση ακινήτου της κοινωφελούς περιουσίας.

38. Σε σχέση με τη διάρκεια της μίσθωσης, αρχικώς, στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 10 του άρθρου 24 του ν. 4182/2013 οριζόταν ότι η αρχική διάρκειά της καθοριζόταν στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία, ανάλογα με το είδος της μίσθωσης (αστική, εμπορική). Στη συνέχεια, με το άρθρο 33 του ν. 4758/2020 τροποποιήθηκε το εδάφιο αυτό και ορίσθηκε, όσον αφορά τις μισθώσεις εμπορικών και επαγγελματικών χώρων, ότι από 4.12.2020 η αρχική διάρκειά τους ορίζεται στα ελάχιστα όρια των εμπορικών μισθώσεων και μέχρι τα δώδεκα (12) έτη.¹⁴ Κατά τα λοιπά, στην παράγραφο 10 του άρθρου 24 του ν. 4182/2013 ορίζεται ότι στο μισθωτήριο συμβόλαιο πρέπει να υπάρχει ρήτρα για αναπροσαρμογή του μισθώματος κατά τις ισχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις, ενώ προβλέπεται ότι, κατ' εξαίρεση, είναι δυνατόν να συμφωνηθεί έκτακτη αναπροσαρμογή, όταν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι, ιδίως απρόοπτη μεταβολή των οικονομικών συνθηκών της αγοράς. Στις ρυθμίσεις αυτές περί αναπροσαρμογής του μισθώματος

¹⁴ Σε σχέση με τις μισθώσεις κατοικιών με την ίδια τροποποίηση ορίσθηκε ότι η αρχική διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από το νόμο.

αποτυπώνονται, προδήλως, οι θεμελιώδεις αρχές οι οποίες αποτελούν περιεχόμενο των άρθρων 288 και 388 ΑΚ,¹⁵ οι οποίες, εξάλλου, και υπό την ισχύ του ν. 2039/1939 γινόταν δεκτό ότι είχαν εφαρμογή επί των μισθώσεων ακινήτων κοινωφελών περιουσιών (ΕφΠειρ 324/2014, ΝΣΚ 217/2018).

39. Σε όλες τις περιπτώσεις σύνταξης τροποποιητικής σύμβασης, υφίσταται υποχρέωση για υποβολή της στην αρμόδια αρχή, προκειμένου αυτή να ενημερωθεί. Η τελευταία έχει τη δυνατότητα, μέσα σε προθεσμία 15 ημερών, να μην εγκρίνει την τροποποιητική σύμβαση, διαφορετικά τεκμαίρεται συναίνεσή της σε αυτήν. Με την ίδια διάταξη προβλέφθηκε δυνατότητα ανανέωσης της σύμβασης για χρονικό διάστημα ίσο ή βραχύτερο από την αρχική διάρκειά της, με τους ίδιους ή επουσιωδώς διαφορετικούς όρους, επίσης με υποχρέωση υποβολής του σχετικού μισθωτηρίου στην αρμόδια αρχή, σύμφωνα με τα παραπάνω (ΝΣΚ 150/2021, 119/2020).

40. Όπως συνάγεται από το περιεχόμενο των παραπάνω διατάξεων, με αυτές εισήχθησαν ευέλικτες διαδικασίες εκμίσθωσης αλλά και ρυθμίσεις με τις οποίες διασφαλίζεται προσαρμογή της μισθωτικής σχέσης στις εκάστοτε οικονομικές και πραγματικές συνθήκες (βλ. και αιτιολογική έκθεση του άρθρου 24 του ν. 4182/2013). Οποιαδήποτε όμως τροποποίηση της σχετικής σύμβασης υπόκειται στον έλεγχο της αρμόδια αρχής.

41. Η μίσθωση κινηματογράφου ή θεάτρου, ως μίσθωση προσοδοφόρου αντικειμένου, υπάγεται στις διατάξεις περί προστασίας των εμπορικών μισθώσεων (ΑΠ 1224/2015, 1050/1995, 885/1995, ΝΟΜΟΣ). Για την εφαρμογή όμως των προστατευτικών αυτών διατάξεων επί συμβάσεων μίσθωσης κινηματογράφων ή θεάτρων δεν αρκεί να έχει συμφωνηθεί με το μισθωτήριο η

¹⁵ Σύμφωνα με τα άρθρα 288 και 388 ΑΚ: «Άρθρο 288. Ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη. Άρθρο 388. Απρόοπτη μεταβολή των συνθηκών. Αν τα περιστατικά στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν τη σύναψη αμφοτεροβαρούς σύμβασης, μεταβλήθηκαν ύστερα, από λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν, και από τη μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη, ενόψει και της αντιπαροχής, έγινε υπέρμετρα επαχθής, το δικαστήριο μπορεί κατά την κρίση του με αίτηση του οφειλέτη να την αναγάγει στο μέτρο που αρμόζει και να αποφασίσει τη λύση της σύμβασης εξολοκλήρου ή κατά το μέρος που δεν εκτελέστηκε ακόμη. Αν αποφασιστεί η λύση της σύμβασης, επέρχεται απόσβεση των υποχρεώσεων παροχής που πηγάζουν απ' αυτήν και οι συμβαλλόμενοι έχουν αμοιβαία υποχρέωση να αποδώσουν τις παροχές που έλαβαν κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό.»

χρήση του μισθίου ως τέτοιου, αλλά απαιτείται, επιπλέον, να γίνεται πραγματικά τέτοια χρήση του μισθίου (ο.π. ΑΠ 1224/2005, πρβλ. ο.π. ΝΣΚ 119/2020).¹⁶

42. Η εμπορική μίσθωση οργανώνεται στη νομοθεσία ως μίσθωση ορισμένου χρόνου και ενόψει αυτού, σε περίπτωση αναγκαστικών νομοθετικών παρατάσεων οι μισθώσεις είναι επίσης ορισμένου χρόνου. Τούτο έχει ως συνέπεια, σε κάθε περίπτωση λήξης του νόμιμου ή συμβατικού ή του κατά αναγκαστική παράταση χρόνου της μίσθωσης, να λήγει αυτοδικαίως και η συμβατική σχέση χωρίς να απαιτείται άλλη διατύπωση (ΑΠ 206/2019, 752/2000, ΕφΛαμίας 52/2002, ΝΟΜΟΣ, άρθρο 608 παρ. 1 ΑΚ).¹⁷ Εξάλλου, μπορεί να ασκηθεί αγωγή με αίτημα την απόδοση της χρήσης του μισθίου κατά την ημερομηνία λήξης του χρόνου της αναγκαστικής παράτασης (ΑΠ 600/2001, 920/1997, 708/1979 ΝΟΜΟΣ). Στο πλαίσιο αυτό έχει, μάλιστα, κριθεί ότι δεν καθίσταται καταχρηστική η άσκηση αγωγής από τον εκμισθωτή για την απόδοση της χρήσης του μισθίου μετά την παρέλευση του συγκεκριμένου χρόνου που ορίζεται στο νόμο, ακόμα και εάν ο μισθωτής είναι φερέγγυος ή αποδέχεται οποιαδήποτε αύξηση του μισθώματος ή η λήξη της μίσθωσης επιφέρει δυσμενείς συνέπειες σε τρίτους (ΑΠ 428/2000, ΝΟΜΟΣ).

43. Σε σχέση με τις διατάξεις του α.ν. 2039/1939 έχει κριθεί ότι επαγγελματικές μισθώσεις με εκμισθωτές κοινωφελή ιδρύματα δεν μπορούσαν να συναφθούν για χρόνο μεγαλύτερο της νόμιμης διάρκειας των μισθώσεων αυτών, όπως η διάρκεια αυτή εκάστοτε καθορίζεται από τη νομοθεσία περί επαγγελματικών μισθώσεων. Ενόψει όμως του ειδικού χαρακτήρα των διατάξεων περί προστασίας των εμπορικών μισθώσεων, οι διατάξεις της νομοθεσίας αυτής περί αναγκαστικών παρατάσεων καταλαμβάνουν και τις μισθώσεις με εκμισθωτές κοινωφελή ιδρύματα, τα οποία μετά την λήξη της αναγκαστικής διάρκειας της

¹⁶ Με την Γνωμοδότηση ΝΣΚ 119/2020 έγινε δεκτό ότι επειδή η λειτουργία του εκεί κρίσιμου θερινού κινηματογράφου αποτελεί μία παράμετρο μίσθωσης που περιλαμβάνει ενιαία και αδιαίρετα τη λειτουργία αναψυκτηρίου, καφενείου και εστιατορίου και η οποία (μίσθωση) χρησιμοποιείται για την πραγματοποίηση πολλών και πολλαπλών πολιτιστικών δραστηριοτήτων, από τις οποίες εξασφαλίζονται έσοδα, δεν υπάγεται στις προστατευτικές διατάξεις του άρθρου 53 παρ.1 του ν.4447/2016.

¹⁷ Σύμφωνα με το άρθρο 608 ΑΚ:

«Άρθρο 608. Λήξη της μίσθωσης ορισμένου χρόνου.

Η μίσθωση που συννομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λήγει μόλις περάσει αυτός ο χρόνος, χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο. Η μίσθωση αόριστης διάρκειας λήγει με καταγγελία του καθενός από τους συμβαλλομένους.»

μίσθωσης έχουν υποχρέωση να καταγγείλουν την μίσθωση και να προβούν άμεσα στην προβλεπόμενη στο νόμο διαδικασία για νέα εκμίσθωση του ακινήτου. Πρέπει να σημειωθεί, ότι αν και δεν επιτρέπεται σιωπηρή αναμίσθωση¹⁸ έχει γίνει δεκτό ότι εξαιτίας μη καταγγελίας από εκμισθωτή κοινωφελές ίδρυμα αναγκαστικώς παραταθείσας μίσθωσης και λόγω συνέχισης της χρήσης του μισθίου εν γνώσει του και χωρίς εναντίωσή του, η μίσθωση είχε καταληφθεί από αναγκαστική παράταση (ο.π. ΕφΑθ 571/2017). Σε άλλη περίπτωση έγινε δεκτό ότι η μίσθωση είχε μετατραπεί σε αορίστου χρόνου με δυνατότητα αναπροσαρμογής του μισθώματος και με δυνατότητα καταγγελίας της σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 608 και 609 ΑΚ, προς τον σκοπό τήρησης των διατάξεων περί εκμίσθωσης ακινήτων κοινωφελών περιουσιών (ΕφΠειρ 304/2014, πρβλ. ΑΠ 96/2001, ΝΟΜΟΣ).¹⁹

44. Σχετική με το ζήτημα της διάρκειας των μισθώσεων ακινήτων κληροδοτημάτων είναι η παρατήρηση ότι και επί τέτοιων μισθώσεων ισχύει η θεμελιώδης αρχή ότι επιτρέπεται η καταγγελία της μίσθωσης λόγω συνδρομής σπουδαίου λόγου, περίπτωση η οποία κρίνεται με βάση τις απαιτήσεις της σχετικής νομολογίας (ΝΣΚ 27/2015).

45. Σύμφωνα με τις εδώ εξεταζόμενες διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 1962/1991, μισθώσεις οι οποίες υπάγονταν στις διατάξεις του ν. 813/1978 περί εμπορικών μισθώσεων (όπως αυτός τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα)²⁰ και έληγαν μέχρι και τις 29.2.1992, παρατάθηκαν αυτοδικαίως μέχρι την ημερομηνία αυτή - εφόσον δεν υπήρχε νεότερη συμφωνία

¹⁸Σύμφωνα με το άρθρο 611 ΑΚ: «Άρθρο 611. Σιωπηρή αναμίσθωση.

Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λογίζεται ότι ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, αν μετά την παρέλευση του χρόνου που συμφωνήθηκε ο μισθωτής εξακολουθήσει να χρησιμοποιεί το μίσθιο και ο εκμισθωτής το γνωρίζει και δεν εναντιώνεται.»

¹⁹ Βλ. όμως και ΑΠ 540/1981 ΝοΒ 30 σ. 211, ΑΠ 183/1980 ΝοΒ 28 σ. 474, σύμφωνα με τις οποίες όπου απαιτείται τύπος (εκεί επί μισθώσεων του Δημοσίου) αποκλείεται σιωπηρή αναμίσθωση κατά το άρθρ. 611 ΑΚ δηλαδή σύναψη νέας μίσθωσης για αόριστο χρόνο με τους όρους της παλαιάς.

²⁰ Βλ. και άρθρο 1 του ν.1417/1984 (Α' 21) με το οποίο αντικαταστάθηκε η παράγραφος 3 του άρθρου 4 του ν. 813/1978 ως εξής:

«Άρθρο 4. 1.(...) 3. Μισθώσεις που παρατάθηκαν κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου ως και μισθώσεις που λήγουν συμβατικώς ή λόγω παρόδου του υπό του νόμου ορισμένου χρόνου μέχρι 31 Αυγούστου 1986 παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι της ημερομηνίας αυτής. (...).»

αποδεικνυόμενη με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας για λύση της μίσθωσης πριν από τις 29.2.1992 - και στη συνέχεια μέχρι τις 30.4.1992 με την 13992/18.2.1992 απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης, η οποία εκδόθηκε με βάση την σχετική εξουσιοδοτική διάταξη του εδαφίου β' του άρθρου 1 του ν. 1962/1991. Όπως έχει κριθεί, τέτοιες μισθώσεις κατελήφθησαν από περαιτέρω διαδοχικές διατάξεις περί προστασίας των εμπορικών μισθώσεων (βλ. ΕφΘεσ/νικής 1232/1997 με τις εκεί παραπομπές στις ΕφΑθ 11/1993, 14221/1988, ΝΟΜΟΣ).

46. Ειδικότερα, με την διάταξη του άρθρου 5 παρ. 1 του ν. 2041/1992 μισθώσεις αναφερόμενες στα άρθρα 1 και 2 του ν. 813/1978, οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1962/1991 και την προαναφερόμενη 13992/1992 απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης έληξαν στις 30.4.1992, παρατάθηκαν αυτοδικαίως, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 6 (το οποίο παρείχε δυνατότητα άρνησης, υπό προϋποθέσεις, από τον εκμισθωτή), ως ακολούθως: α) μέχρι την 31η Αυγούστου 1994, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον τριάντα ετών, β) μέχρι την 31 Αυγούστου 1995, αν έχει συμπληρώσει χρονικό διάστημα τουλάχιστον είκοσι ετών, γ) μέχρι την 31 Αυγούστου 1996 σε κάθε άλλη περίπτωση. Με το άρθρο 2 παρ. 2 του ν. 2235/1994 τα εδάφια α', β' και γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του ν. 2041/1992 αντικαταστάθηκαν ως εξής: α) μέχρι την 31 Αυγούστου 1995, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον τριάντα (30) ετών, β) μέχρι την 31 Αυγούστου 1996, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον (20) ετών και γ) μέχρι την 31 Αυγούστου 1997, αν ο μισθωτής έχει συμπληρώσει στη χρήση του μισθίου χρονικό διάστημα τουλάχιστον δώδεκα (12) ετών.

47. Περαιτέρω, με το άρθρο 40 του ν. 2496/1997, προβλέφθηκε ότι στις μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων, οι προθεσμίες των εδαφίων α' και β' της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 2041/1992, όπως είχαν αντικατασταθεί με την παραπάνω παράγραφο 2 του ν. 2235/1994, παρατείνονταν από τότε που έληξαν μέχρι τις 31.5.1998. Ορίστηκε δε αναδρομική ισχύς της διάταξης αυτής από τον χρόνο ισχύος του ν. 2235/1994. Παρασχέθηκε επίσης δυνατότητα άσκησης ανακοπής κατά της εκτέλεσης δικαστικών αποφάσεων, που είχαν εκδοθεί με βάση τον ν. 2041/1992, όπως

είχε αντικαταστάθηκε με το ν. 2235/1994, αλλά και υποχρεωτική χορήγηση από το Δικαστήριο αναστολής εκτέλεσης δικαστικών αυτών αποφάσεων, με την άσκηση της ανακοπής, λόγω της εκ του νόμου παράτασης των μισθώσεων χειμερινών και θερινών κινηματογράφων.

48. Στη συνέχεια, με το άρθρο 7 παρ. 22 του ν. 2741/1999 οι μισθώσεις χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων, οι οποίες είχαν παραταθεί διαδοχικώς με τα άρθρα 5 παρ. 1 ν 2041/1992 και 2 παρ. 2 του ν. 2235/1994, αναλόγως του χρόνου διάρκειάς τους, μέχρι τις 31 Αυγούστου των ετών 1994, 1995, 1996 και 1995, 1996, 1997 αντιστοίχως και ακολούθως παρατάθηκαν ενιαίως μέχρι την 30η Μαΐου 1998 με το άρθρο 40 του ν. 2496/1997, παρατάθηκαν και πάλι μέχρι τις 31.12.2000, οπότε έληγαν αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται καταγγελία (άρθρο 608 παρ 1 ΑΚ), εκτός αν υπήρχε άλλη συμβατική ρύθμιση (ΕφΑθ 4368/2001, ΕφΛάρισας 228/2001, ΝΟΜΟΣ). Η αναγκαστική αυτή παράταση κατέλαβε και εκκρεμείς περι απόδοσης του μισθίου αγωγές για τις οποίες είχαν ήδη εκδοθεί οριστικές ή και τελεσίδικες αποφάσεις εφόσον η εκτέλεσή τους δεν είχε ολοκληρωθεί. Με την ίδια διάταξη παρασχέθηκε δυνατότητα άσκησης ανακοπών κατά της επιχειρούμενης αναγκαστικής εκτέλεσης με βάση αποφάσεις οι οποίες διέτασσαν την απόδοση μισθίων θερινών και χειμερινών κινηματογράφων και θεάτρων από προγενέστερο της 31.12.2000 χρόνο, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 40 ν. 2496/1997 (ο.π. ΕφΛάρισας 228/2001).

49. Επακολούθησαν οι διατάξεις του άρθρου 20 παρ. 3 του ν. 2919/2001, του άρθρου 40 του ν. 3066/2002 και του άρθρου 16 παρ. 2 του ν. 3390/2005, με τις οποίες οι μισθώσεις των χειμερινών και θερινών κινηματογράφων και θεάτρων παρατάθηκαν διαδοχικώς μέχρι τις 31.12.2002, 31.12.2005 και τις 31.12.2008, κατά τα ειδικότερα εκεί οριζόμενα, με αντίστοιχη πρόβλεψη για άσκηση ανακοπής κατά της εκτέλεσης (και χορήγησης αναστολής εκτέλεσης) δικαστικών αποφάσεων που είχαν εκδοθεί λόγω λήξης της μίσθωσης εξαιτίας της εκ του νόμου παράτασης αυτών των μισθώσεων.

50. Με το άρθρο 22 του ν. 3526/2007 αντικαταστάθηκε από τον χρόνο που ίσχυσε η παράγραφος 2 του άρθρου 16 του ν. 3390/2005 και προβλέφθηκε ότι οι συμβάσεις μισθώσεων των χώρων αυτών που έληγαν στις 31.12.2005 καθώς και όσες από τις συμβάσεις αυτές είχαν λήξει μετά την ημερομηνία αυτή ή έληγαν ή ενδέχεται να λήξουν, για οποιοδήποτε λόγο, μέχρι τις 31.12.2008,

παρατείνονταν, αυτοδικαίως, μέχρι την ημερομηνία αυτή, με ανάλογη πρόβλεψη σχετικά με την εκτέλεση δικαστικών αποφάσεων οι οποίες είχαν εκδοθεί.

51. Στο άρθρο 15 παρ.11 του ν. 4013/2011 περιλήφθηκε αντίστοιχου περιεχόμενου ρύθμιση για αυτοδίκαιη παράταση των μισθώσεων κινηματογράφων και θεάτρων που έληγαν ή θα έληγαν για οποιοδήποτε λόγο μετά τις 31.12.2011, μέχρι τις 31.12.2016. Περαιτέρω, με την διάταξη αυτή ορίστηκε ότι δεν ήταν επιτρεπτή στις παραπάνω περιπτώσεις αύξηση έως τις 31.12.2016 του καταβαλλόμενου κατά το χρόνο δημοσίευσης του νόμου αυτού μισθώματος.

52. Με το άρθρο 53 παρ. 1 του ν. 4447/2016 προβλέφθηκε αυτοδίκαιη παράταση των μισθώσεων κινηματογράφων και θεάτρων που έληγαν ή θα έληγαν για οποιοδήποτε λόγο στις 31.12.2016 έως τις 31.12.2021, επίσης με απαγόρευση αύξησης του μισθώματος που καταβαλλόταν κατά το χρόνο έναρξης ισχύος του νόμου αυτού, έως τις 31.12.2021.

53. Έχει κριθεί ότι ο σκοπός των διατάξεων περί συνεχούς αναγκαστικής παράτασης των μισθώσεων κινηματογράφων και θεάτρων, συνίσταται στην ανάγκη προστασίας των μισθώσεων αυτών και τη βελτίωση της θέσης των επιχειρηματιών που ασκούν τις δραστηριότητες αυτές, εξαιτίας του αθεμίτου ανταγωνισμού τον οποίο υφίστανται από τη λειτουργία της τηλεόρασης και των μέσων κοινωνικής δικτύωσης, η οποία δυσχεραίνει την παραγωγή και παρουσίαση υψηλής ποιότητας κινηματογραφικών και θεατρικών έργων (ο.π. ΑΠ 1224/2015, ΑΠ 671/2003, ΝΟΜΟΣ).²¹

54. Ενόψει των παραπάνω, πρέπει να γίνει, κατά μείζονα λόγο, δεκτό ότι σκοπό προστασίας των μισθώσεων και των επιχειρηματιών αυτών, εξυπηρετεί και η διάταξη του άρθρου 19 του ν. 4708/2020, ο οποίος δημοσιεύθηκε στις 21.7.2020, δηλαδή μετά την εμφάνιση της πανδημίας του κορωνοϊού Covid-19, η οποία, κατά τα κοινώς γνωστά, επέφερε σοβαρότατο δυσμενή επηρεασμό της λειτουργίας των κινηματογράφων και θεάτρων, οδηγώντας κατά συγκεκριμένα

²¹ Οι αποφάσεις αυτές έκριναν επί των διατάξεων των άρθρων 23 παρ. 1 εδαφ. β` του ν. 3728/2008 και 15 παρ. 11 του ν. 4013/2011, και επί του άρθρου 40 του ν. 3066/2002, αντιστοίχως.

χρονικά διαστήματα σε αναστολή της λειτουργίας τους.²² Ειδικότερα, με την διάταξη αυτή τροποποιήθηκε η παράγραφος 1 του προαναφερόμενου άρθρου 53 του ν. 4447/2016 και προβλέφθηκε αυτοδίκαιη παράταση όλων των μισθώσεων κινηματογράφων και θεάτρων έως τις 31.12.2021, καθώς και απαγόρευση αύξησης έως την ίδια ημερομηνία, του μισθώματος το οποίο καταβαλλόταν κατά τον χρόνο έναρξης ισχύος του νόμου αυτού.²³

55. Υπό το φως όσων προεκτέθηκαν, η διάταξη του 53 παρ. 1 του ν. 4447/2016 και η τροποποιητική αυτής διάταξη του άρθρου 19 του ν. 4708/2020, με τις οποίες προβλέφθηκε αυτοδίκαιη παράταση των μισθώσεων κινηματογράφων και θεάτρων έως τις 31.12.2021, αποτελούν ρυθμίσεις που αφορούν στη λειτουργία της σύμβασης μίσθωσης και είναι ειδικές σε σχέση με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 8 έως 10 του ν. 4182/2003 περί εκμίσθωσης ακινήτων κοινωφελών περιουσιών.

56. Κατά την γνώμη της μειοψηφίας, η οποία απαρτίσθηκε από τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους Αντώνιο Τατσόπουλο, Βασίλειο Καραγεώργο και Ιωάννα Λεμπέση, από τη διάταξη του άρθρου 109 παράγραφος 2 του Συντάγματος συνάγεται ότι η αξιοποίηση του καταλειφθέντος για κοινωφελή

²² Σημειώνεται ότι είχε προηγηθεί, μεταξύ άλλων, η έκδοση της απόφασης του Υπουργού Οικονομικών Α.1135/2020 (Β' 2219/10.06.2020) «Προσδιορισμός πληττόμενων επιχειρήσεων για την απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τον μήνα Ιούνιο 2020» στην οποία είχαν περιληφθεί οι επιχειρήσεις με Κωδικό Αριθμό Δραστηριότητας «59.14. Δραστηριότητες προβολής κινηματογραφικών ταινιών», η οποία είχε εκδοθεί για την εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου δεύτερου της από 20.3.2020 Π.Ν.Π. «Κατεπείγοντα μέτρα για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κινδύνου διασποράς του κορωνοϊού COVID-19, τη στήριξη της κοινωνίας και της επιχειρηματικότητας και τη διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας της αγοράς και της δημόσιας διοίκησης» (Α' 68), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 83).

²³ Συναφής πρέπει να θεωρηθεί, κατά την γνώμη που πλειοψήφισε, η διάταξη του άρθρου 111 παρ. 1 έως 5 του ν. 4790/2021 (Α' 48/31.3.2021) με την οποία ορίσθηκε ότι, υπό τους ειδικότερα αναφερόμενους σε αυτήν όρους και προϋποθέσεις και για τους οριζόμενους σε αυτήν σκοπούς, η διάρκεια των επαγγελματικών μισθώσεων των επιχειρήσεων που εμπíπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 (Α' 30) και του άρθρου 13 του ν. 4242/2014, η λειτουργία των οποίων έχει ανασταλεί με κρατική εντολή στο πλαίσιο των μέτρων για τον περιορισμό και την αντιμετώπιση της διασποράς του κορωνοϊού Covid-19, για τη διαφύλαξη της δημόσιας υγείας, παρατείνεται για διάστημα ίσο με τον χρόνο αναστολής της οικονομικής τους δραστηριότητας, όπως αυτή προκύπτει από τις κανονιστικές πράξεις που έχουν εκδοθεί περί αναστολής δραστηριότητας. Ειδικότερα, στη διάταξη αυτή θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι υπάγονται και οι μισθώσεις κινηματογράφων και θεάτρων, κατά το μέτρο που κάθε φορά ανεστάλη η λειτουργία τους με κρατική εντολή, είτε στο σύνολο της χώρας είτε κατά περιοχές με κριτήριο το τοπικό επίπεδο επικινδυνότητας της πανδημίας.

σκοπό πράγματος πρέπει να είναι επωφελής. Προς τούτο, η ίδια διάταξη επιτρέπει τη μεταβολή του τρόπου εκμετάλλευσης του πράγματος εφόσον έτσι ικανοποιείται πληρέστερα ο κοινωφελής σκοπός. Επεμβάσεις με διοικητική ή νομοθετική πράξη στον τρόπο αξιοποίησης εν γένει ακινήτων πραγμάτων, όπως είναι η αναγκαστική παράταση μισθώσεων, καταλαμβάνουν και την αξιοποίηση πραγμάτων που απολαύουν την προστασία του άρθρου 109 του Συντάγματος, εφόσον, συνάδουν, άλλως, δεν πλήττουν το επωφελές της αξιοποίησής τους ενόψει του ότι η εξ αυτών ωφέλεια καλύπτει κοινωφελή σκοπό (πρβλ. ΣΤΕ 104/2021, 7^η σκέψη). Η συνδρομή η μη της προϋπόθεσης εξάγεται από τη συμβατότητα ή μη των υπόψη επεμβάσεων προς τις εκάστοτε ισχύουσες ρυθμίσεις του Νόμου που εκδίδεται κατ' επιταγή του άρθρου 109 παράγραφος 3 του Συντάγματος. Με βάση το ν. 4182/2013 η αρχική διάρκεια των μισθώσεων ακινήτων κοινωφελών περιουσιών καθορίστηκε στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία, ανάλογα με το είδος της μίσθωσης (αστική εμπορική) (άρθρο 24 παρ. 10), ήδη, δε με το ν. 4758/2020 η αρχική διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων ορίζεται στα ελάχιστα όρια των εμπορικών μισθώσεων και μέχρι δώδεκα (12) έτη. Ο ν. 4182/2013 προβλέπει παράταση των υπόψη μισθώσεων με συμφωνία των μερών και με αναπροσαρμογή του μισθώματος. Με το άρθρο 53 παρ. 1 του ν. 4447/2016 η διάρκεια των μισθώσεων κινηματογράφων και θεάτρων παρατάθηκε έως τις 31.12.2021 χωρίς αύξηση του καταβαλλόμενου μισθώματος. Η ρύθμιση στερείται πεδίου εφαρμογής στην περίπτωση που ο κινηματογράφος ή το θέατρο είναι ακίνητο κοινωφελούς περιουσίας, διότι με την υπόψη νομοθετική παρέμβαση η αξιοποίηση του ακινήτου καθίσταται μη επωφελής, αφού το καταβαλλόμενο μίσθωμα δεν αναπροσαρμόζεται και διότι η διάρκεια της μίσθωσης δεν ορίζεται συμβατικά, ως ορίζει ο ν. 4182/2013, ο οποίος συνιστά νόμο εκτελεστικό του άρθρου 109 του Συντάγματος.

IV. Απάντηση

57. Με βάση όσα προαναφέρθηκαν στο ερώτημα που υποβλήθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α΄) γνωμοδοτεί, κατά πλειοψηφία, ότι η διάταξη του 53 παρ. 1 του ν. 4447/2016 και η τροποποιητική αυτής διάταξη του άρθρου 19 του ν. 4708/2020, με τις οποίες προβλέφθηκε αυτοδίκαιη παράταση των μισθώσεων κινηματογράφων και θεάτρων έως τις 31.12.2021, αποτελούν ρυθμίσεις που αφορούν στη λειτουργία της σύμβασης μίσθωσης και είναι ειδικές

σε σχέση με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 8 έως 10 του ν. 4182/2003 περί εκμίσθωσης ακινήτων κοινωφελών περιουσιών.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 19 Νοεμβρίου 2021

Η Πρόεδρος

Στυλιανή Χαριτάκη
Αντιπρόεδρος ΝΣΚ

Η Εισηγήτρια

Φωτεινή Δεδούση
Νομικός Σύμβουλος του Κράτους

FOTEINI DEDOUSI Ψηφιακά
υπογεγραμμένο από
FOTEINI DEDOUSI
Ημερομηνία:
2021.11.22
08:50:40 EET