



**ΠΡΟΣ**  
**ΤΟ ΔΗΜΟ .....**  
**Διεύθυνση Πολιτισμού και Αθλητισμού**  
(Τμήμα Παιδείας)

**ΓΝΩΜΟΔΟΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ**  
(Περί μίσθωσης ακινήτων  
για τη στέγαση δημοσίων σχολικών μονάδων)

Της **Παναγιώτας Αποστολοπούλου** του Αποστόλου, Δικηγόρου Αθηνών (ΑΜ Δ.Σ.Α. 24.183), κατοίκου Αιγάλεω Αττικής, οδός Αλ. Παπαναστασίου αριθμός 64.

**ΘΕΜΑ:** Η μίσθωση ακινήτων για τη στέγαση δημοσίων σχολικών μονάδων κατόπιν μεταβίβασης της εν λόγω αρμοδιότητας από την Νομαρχία στο Δήμο σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και δη το άρθρο 95 παρ. 1 περ. α του Ν. 3852/2010.



Με αφορμή τις κατωτέρω ιστορούμενες μισθώσεις ακινήτων αφ' ενός μεν του ακινήτου επί της οδού ..... αριθμό ..... στο ..... για τη στέγαση του ..... Δημοτικού Σχολείου ....., αφ' ετέρου δε ακινήτου επί της οδού ..... αριθμός ..... στο ..... για τη στέγαση του ..... και ..... Δημοτικών Σχολείων ....., μου ανατέθηκε από το Δήμο ..... να απαντήσω δια της παρούσης γνωμοδοτήσεως επί των εξής ερωτημάτων :



**Α. Σχετικά με τη μίσθωση του Δημοτικού Σχολείου .....** 1.- τη νομιμότητα πληρωμής των οφειλομένων μισθωμάτων από 01-01-2011, 2.- τη δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης και αν ναι για πόσο χρόνο και με ποιο μίσθωμα, και 3.- με δεδομένο ότι οι αρμόδιες υπηρεσίες της πρώην Νομαρχίας είχαν προχωρήσει σε διακήρυξη μειοδοτικού διαγωνισμού με κατάθεση εγγυητικών επιστολών, είναι νομικά δυνατή η συνέχιση αυτής ή πρέπει να επιστραφεί ο φάκελος προσφοράς των ενδιαφερομένων.

**Β. Σχετικά με τη μίσθωση του ..... και ..... Δημοτικού Σχολείου .....** 1.- τη νομιμότητα πληρωμής των οφειλομένων μισθωμάτων από 01-01-2011, 2.- τη δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης και αν ναι για ποιο χρονικό διάστημα και 3.- αν δεν υπάρχει δυνατότητα παράτασης ποια είναι η διαδικασία διακήρυξης. Επ' αυτών εκθέτω τα ακόλουθα:

## **Α.- ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΒΑΣΗ**

1.- Στην Αθήνα στις 8 Σεπτεμβρίου 1979 ανάμεσα στον ....., Οικονομικό Έφορο Δημοσίων Κτημάτων Αθηνών, ως εκπρόσωπο του Αναπληρωτού Νομάρχου Αττικής Προϊσταμένου Διαμ/τος Δυτικής Αττικής δυνάμει της εγκριτικής αποφάσεως του με αριθμό 13405/08-09-1979 και των : ..... και ..... συμφωνήθηκε η μίσθωση ολόκληρου του νεόδμητου τότε ακινήτου στο ..... Αττικής επί της οδού ..... αριθμός ..... ως διδακτηρίου και δη για τη στέγαση σχολικών μονάδων Κ.Ε.Τ.Ε ..... Στην Αθήνα στις 20 Ιουλίου 1998 ανάμεσα στην ....., τη ..... και το ....., οι οποίοι ενεργούσαν ως εκμισθωτές και τον Νομάρχη Αθηνών, ο οποίος ενεργούσε ως μισθωτής συμφωνήθηκε η μίσθωση του ακινήτου επί της οδού ..... αριθμός .... στο ..... Αττικής για να στεγασθεί το Δημοτικό Σχολείο, στο οποίο μετέπειτα στεγάζεται μέχρι και σήμερα το Δημοτικό Σχολείο ..... Η εν λόγω μίσθωση, η οποία ξεκίνησε από τις 20-07-1998 έληξε λόγω παρελεύσεως της δωδεκαετίας, νομίμου χρόνου ισχύος της μισθωτικής σύμβασης στις 20-07-2010. Έκτοτε, γίνεται μεν χρήση του ακινήτου για τη στέγαση του Δημοτικού Σχολείου



....., ήδη δε από τις 06-07-2010 έχει διακηρυχθεί δημοπρασία μίσθωσης ακινήτου από τη Νομαρχία ..... βάσει των με αριθμό 28/2010 και 38/2010 αποφάσεων της Νομαρχιακής Επιτροπής και σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 242/1996 και της Υ.Α. 37237/ΣΤ1 του Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων με έγγραφες προσφορές καλώντας τους ενδιαφερομένους να εκδηλώσουν ενδιαφέρον σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης και μέχρι την 26 Ιουλίου 2010.

2.- Στην Αθήνα στις 30 Νοεμβρίου 1998 ανάμεσα στους .....,  
..... και ..... και τον Νομάρχη ....., ο οποίος εκπροσωπούσε τη Νομαρχία ..... και έχοντας υπ' όψει τη με αριθμό 660/1998 απόφαση της Νομαρχιακής Επιτροπής, συμφωνήθηκε με ιδιωτικό συμφωνητικό η μίσθωση του ακινήτου που ευρίσκεται στο ..... Αττικής επί της οδού ..... αριθμός ..... για τη στέγαση του .... και .... Δημοτικού Σχολείου για χρονική διάρκεια εννέα χρόνων, η οποία παρατάθηκε για άλλα τρία έτη, ως εκ τούτου η εν λόγω μίσθωση **στη στέγαση του ... και .... Δημοτικού Σχολείου** έληξε στις 30-11-2010.

## **B.- ΝΟΜΙΚΗ ΒΑΣΗ**

1.- Σύμφωνα με την περίπτωση στ' υποπερίπτωση 16 της παραγράφου 1 του άρθρου 75 του Ν. 3463/2006 (ΦΕΚ Α'114) «περί Κύρωσης του Κώδικα Δήμων Κοινοτήτων», όπως συνεχίζει να ισχύει μετά και την τροποποίηση και συμπλήρωση του από τις διατάξεις του άρθρου 94 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ Α'87) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης»: *«1. Οι δημοτικές και οι κοινοτικές αρχές διευθύνουν και ρυθμίζουν όλες τις τοπικές υποθέσεις, σύμφωνα με τις αρχές της επικουρικότητας και της εγγύτητας, με στόχο την προστασία, την ανάπτυξη και τη συνεχή βελτίωση των συμφερόντων και της ποιότητας ζωής της τοπικής κοινωνίας. Οι αρμοδιότητες των Δήμων και Κοινοτήτων αφορούν, κυρίως, τους τομείς: α) .....β).....γ) .....δ).....ε).....στ) Παιδείας, πολιτισμού και αθλητισμού, στον οποίο περιλαμβάνεται, ιδίως: ..... 14. Η συγκρότηση επιτροπής*



καταλληλότητας, επιλογής και εκτίμησης της αξίας οικοπέδου για την ανέγερση διδακτηρίου, καθώς και επιλογής οικοπέδου μετά κτιρίου κατάλληλου να χαρακτηριστεί ως διδακτήριο. 15. Η απαλλοτρίωση οικοπέδων για τις ανάγκες της σχολικής στέγης, καθώς και η ανέγερση σχολικών κτιρίων. 16. **Η μίσθωση ακινήτων για τη στέγαση δημόσιων σχολικών μονάδων, η στέγαση και συστέγαση αυτών και σε περίπτωση συστέγασης ο καθορισμός της αποκλειστικής χρήσης ορισμένων χώρων του διδακτηρίου, από κάθε σχολική μονάδα, καθώς και της κοινής χρήσης των υπολοίπων χώρων και των ωρών λειτουργίας της κάθε συστεγαζόμενης σχολικής μονάδας.....**». Έτσι, μετά την πρόσφατη νομοθετική μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης, η αρμοδιότητα για τη στέγαση των δημόσιων σχολείων και τη μίσθωση των κατάλληλων προς τούτο ακινήτων έχει πλέον μεταβιβαστεί στους Ο.Τ.Α πρώτου βαθμού ήδη από την 1/1/2011 (άρθρο 95 παρ. 1 περ. α΄ Ν. 3852/2010).

2.- Πρέπει να σημειωθεί πως αρχικώς η αρμοδιότητα της μίσθωσης για την εγκατάσταση σχολικής μονάδας ανήκε στο Δημόσιο, η οποία εν συνεχεία μεταβιβάστηκε στη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 8B του Ν. 2218/1994 (ΦΕΚ Α΄90) που όρισε : «1. Μεταβιβάζονται στις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις οι ακόλουθες αρμοδιότητες, τοπικού ενδιαφέροντος, που αφορούν στην πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκπαίδευση : .....δ. Μίσθωση ακινήτων για τη στέγαση δημόσιων σχολικών μονάδων, στέγαση και συστέγαση αυτών και περίπτωση συστέγασης καθορισμός της αποκλειστικής χρήσης ορισμένων χώρων του διδακτηρίου από κάθε σχολική μονάδα, καθώς και της κοινής χρήσης των υπολοίπων χώρων και ωρών λειτουργίας της κάθε συστεγαζόμενης σχολικής μονάδας (άρθρο 41 παρ.2 του Ν.1566/85 – ΦΕΚ 167 Α και άρθρο 10 του Π.Δ.472/1983 ΦΕΚ 181 Α)», όσον αφορούσε τις ισχυρές τότε μισθώσεις οι Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις υπεισήλθαν ως μισθωτές στη θέση του Δημοσίου (ΕφΠειρ. 629/1997 ΕΛΔ 38/1910, ΕφΠειρ 672/1997 ΕΔΠ 1997/284). Ο Ν. 3852/2010 έλαβε μέριμνα για το μεταβατικό διάστημα μέχρι την ανάληψη της συγκεκριμένης αρμοδιότητας στους ΟΤΑ (1/1/2011) και με το άρθρο 284 όρισε : «2. Συμβάσεις που λήγουν προ της 31.12.2010 και αφορούν μίσθωση ακινήτων για



τη στέγαση υπηρεσιών των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων, οι αρμοδιότητες των οποίων περιέρχονται από 1.1.2011 στους Δήμους σύμφωνα με το άρθρο 94 του παρόντος, εφόσον δεν προβλέπουν δυνατότητα παράτασης, παρατείνονται αυτοδικαίως μέχρι 31.12.2010, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του π.δ. 242/1996. Αναπροσαρμογή του μισθώματος χωρεί βάσει των κανόνων της καλής πίστης, χωρίς να θίγονται οι λοιποί όροι της σύμβασης». Έτσι, με αυτή τη μεταβατικού χαρακτήρα διάταξη, όλες οι μισθώσεις ακινήτων που είχαν συνάψει οι Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις για τη στέγαση σχολικών μονάδων και λήγανε στο χρονικό διάστημα από την έκδοση του μέχρι την 31/12/2010, παρατάθηκαν αναγκαστικά για το χρόνο αυτό, ώστε να μην χρειάζεται η κάθε Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση να προσφύγει σε δημοπρασία για το ανωτέρω μεταβατικό διάστημα, με ενδεχόμενο την εκ νέου μετεγκατάσταση της υπηρεσίας μετά την 1-1-2011 (οράτε αιτιολογική έκθεση υπό άρθρο 284) ούτε φυσικά να δεσμεύσει η καταργούμενη και απερχόμενη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση τον οικείο Δήμο με μία πολύχρονη (εκ του νόμου δωδεκαετής) σύμβαση για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών των υπηρεσιών που πλέον θα ανήκουν στο πεδίο αρμοδιότητας του.

3.- Όσον αφορά στις διαδικασίες μίσθωσης και επιλογής του μισθίου ακινήτου, με τις διατάξεις του άρθρου 194 του ίδιου Νόμου (Κ.Δ.Κ) ορίζεται πως: **«Για ακίνητα που μισθώνουν οι Δήμοι και οι Κοινότητες γίνεται δημοπρασία. Αν η δημοπρασία που διεξήχθη δεν απέφερε αποτέλεσμα, μπορεί να γίνει απευθείας μίσθωση με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του συμβουλίου τους, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνόλου των μελών του».** Επίσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 201 : **«Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, καθορίζεται η διαδικασία για τη διεξαγωγή των κάθε είδους δημοπρασιών, που αφορούν την εκποίηση ή την εκμίσθωση ακινήτων ή κινητών πραγμάτων των Δήμων και Κοινοτήτων και την αγορά ή μίσθωση εκ μέρους των Δήμων και Κοινοτήτων ακινήτων που ανήκουν σε τρίτους, οι όροι για τη συμμετοχή στις δημοπρασίες αυτές, τα σχετικά με τη διακήρυξη, τη δημοσίευση και την**



επικύρωση των αποτελεσμάτων των δημοπρασιών αυτών, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια». Πρέπει να σημειωθεί πως μέχρι σήμερα δεν έχει εκδοθεί το σχετικό προεδρικό διάταγμα, έτσι μέχρι την έκδοση του εξακολουθεί να ισχύει το Προεδρικό Διάταγμα 270/1981 (ΦΕΚ Α'77) «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων» που εκδόθηκε βάσει των όμοιων εξουσιοδοτικών διατάξεων του προγενέστερου Δημοτικού Κώδικα ν.1065/1980 (ΕλΣυν 79/2010 Τμήμα VII), το αυτό άλλωστε ορίζεται στη διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 282 του Ν. 3852/2010, ήτοι : «4. Προεδρικά διατάγματα και υπουργικές αποφάσεις που έχουν εκδοθεί, κατ' εξουσιοδότηση προγενέστερων διατάξεων και ρυθμίζουν θέματα σχετικά με την εφαρμογή διατάξεων του παρόντος νόμου εξακολουθούν να ισχύουν μέχρι την έκδοση των προβλεπόμενων, από τον παρόντα νόμο, εφόσον δεν ανακύπτει αντίθεση με το περιεχόμενό του». Έτσι, για την επιλογή του μισθίου και του μισθωτή, είτε αυτή αφορά αρχική εγκατάσταση υπηρεσίας είτε λήξη υφιστάμενης μίσθωσης που κάλυπτε ήδη τις στεγαστικές ανάγκες του Δήμου, οι κείμενες διατάξεις επιβάλλουν τη διενέργεια διαγωνιστικής διαδικασίας - δημοπρασίας, αφού η απευθείας μίσθωση ακινήτου αποτελεί την, υπό αυστηρές πάντα προϋποθέσεις, εξαίρεση και ρητά απαγορεύεται η αναμίσθωση τόσο από τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ.2Γ του Π.Δ 270/1981 όσο και από τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 3130/2003 (ΦΕΚ Α'76) «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις» που προβλέπει πως : «1. Σιωπηρή αναμίσθωση δεν επιτρέπεται». Ωστόσο, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου του Ν. 3130/2003 : «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 παράτασης 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.....», η οποία εφαρμόζεται αναλογικά και για τις συμβάσεις των ΟΤΑ, μη υπάρχουσας αντίστοιχης διάταξης στο σχετικό 270/1981 Π.Δ και προς κάλυψη του





νομοθετικού κενού, υπάρχει δυνατότητα σιωπηρής παράτασης προκειμένου να μην εξωθεί αυτόματα η δημόσια υπηρεσία με τη λήξη της μίσθωσης και την μη ολοκλήρωση των διαδικασιών της δημοπρασίας. Έχει δε κριθεί νομολογιακά πως η χρησιμοποίηση του μισθίου ακινήτου από το Ελληνικό Δημόσιο μετά τη λήξη της συμβάσεως μισθώσεως, **κατά νομικό πλάσμα θεωρείται σιωπηρή παράταση, για το χρονικό διάστημα της χρησιμοποίησης και υποχρεούται ο μισθωτής σε καταβολή, ως αποζημίωση, του συμφωνημένου μισθώματος,** μόνο εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 611 ΑΚ, δηλαδή εφόσον ο εκμισθωτής, καίτοι γνωρίζει, ότι ο μισθωτής συνεχίζει να χρησιμοποιεί το μίσθιο ακίνητο, δεν εναντιώνεται. Ως εναντίωση κατά την έννοια του νόμου νοείται η μονομερής δήλωση του εκμισθωτή ότι δεν στέργει στην συνέχιση της μίσθωσης είτε γενικώς, είτε με τους ίδιους όρους (Α.Π 16/2010, Α΄ Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ). Σύμφωνα δε με την με αριθμό 373/2009 Γνωμοδότηση του Γ΄ Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που αφορά μίσθωση του Ελληνικού Δημοσίου: «Αν μετά τη λήξη της αρχικής μίσθωσης (λόγω μη παράτασής της με δήλωση του Δημοσίου) ή της νόμιμης παράτασής της, το Δημόσιο εξακολουθεί να βρίσκεται στη χρήση του μισθίου χωρίς να εναντιώνεται ο εκμισθωτής, τότε δεν επέρχεται σιωπηρή αναμίσθωση (ΑΠ 183/1980 ΝοΒ 28.1474, ΑΠ 540/1981 ΝοΒ 30.211) σύμφωνα με το άρθρο 611 ΑΚ (αφού κάτι τέτοιο απαγορεύεται) αλλά εφ' όσον συντρέχουν προϋποθέσεις του αρ. 611 Α.Κ. θεωρείται σιωπηρή παράταση της μίσθωσης για όσο χρόνο το Δημόσιο χρησιμοποιεί το μίσθιο ή ο εκμισθωτής δεν εναντιώνεται στην παράταση (ΑΠ 1190/1995 ΕΛΔ 38.837, ΑΠ 548/1995 ΕΛΔ 34.1088). Κατά τη διάρκεια της σιωπηρής παράτασης εξακολουθεί να υπάρχει μισθωτική σύμβαση, ο δε μισθωτής Δημόσιο οφείλει το ίδιο μίσθωμα με αυτό της προηγούμενης μίσθωσης και για όσο χρόνο χρησιμοποιεί το μίσθιο χωρίς εναντίωση του εκμισθωτή, δεν οφείλει αποζημίωση χρήσης. Από τη στιγμή που το Δημόσιο εγκαταλείψει το μίσθιο ή ο εκμισθωτής εναντιωθεί στη συνέχιση της μίσθωσης, η μίσθωση λήγει και στη δεύτερη περίπτωση αν το δημόσιο εξακολουθεί να βρίσκεται στη χρήση του μισθίου και μετά την εναντίωση του εκμισθωτή, οφείλει αποζημίωση χρήσης σύμφωνα με το άρθρο 611 Α.Κ.»



4.- Τέλος, όσον αφορά το γενικότερο καθεστώς στο οποίο υπάγονται οι μισθώσεις σχολείων, ήδη από και με τις διατάξεις του άρθρου 1 ν. 813/1978 (ΦΕΚ Α' 137) «Περί εμπορικών και ετέρων κατηγοριών μισθώσεων», **στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων εμπορικών μισθώσεων υπάγονται και οι μισθώσεις για την εγκατάσταση εκπαιδευτηρίων και παιδικών σταθμών εν γένει**, προστασία που συνέχισαν να παρέχουν όλοι οι μεταγενέστεροι νόμοι περί εμπορικών μισθώσεων, οι οποίοι κωδικοποιήθηκαν στο Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 (ΦΕΚ Α'30) «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων», όπου πλέον στο άρθρο 1 ορίζεται ρητά : «1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για : ...β. εγκατάσταση γενικώς εκπαιδευτηρίων και παιδικών σταθμών». Στην έννοια των εκπαιδευτηρίων περιλαμβάνονται αναντίρρητα τόσο τα ιδιωτικά όσο και τα δημόσια σχολεία όλων των βαθμίδων, ήτοι πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (Α.Π 349/1996 ΕλΔνη 37/1591, Α.Π. 328/1996 ΕλΔνη 37/1590, Ιωάννης Κατράς «Πανδέκτης Μισθώσεων και Οροφοκτησίας» 2001). Συμπληρωματικά εφαρμόζονται (κατ' άρθρο 44 Π.Δ 34/1995) και οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα. Από τις διατάξεις αυτές προβλέπεται πως ο νόμιμος χρόνος ισχύος της μισθωτικής σύμβασης είναι η δωδεκαετία.

5.- Από τις παραπάνω διατάξεις προκύπτουν τα εξής : Ήδη από 1/1/2011 η αρμοδιότητα για τη μίσθωση ακινήτων προκειμένου να στεγαστούν σχολικές μονάδες ανήκει στον οικείο Δήμο, μέχρι δε την 31/12/2010 έχουν παραταθεί όλες οι μισθωτικές συμβάσεις που έληγαν κατά τη μεταβατική περίοδο του Ν. 3852/2010. Η επιλογή του κατάλληλου ακινήτου γίνεται πάντα με δημοπρασία. Οι μισθώσεις λοιπόν των σχολικών μονάδων υπάγονται ήδη από το 1978 στις διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων. Ωστόσο το σύστημα αυτό αναφέρεται και ρυθμίζει τις σχέσεις εντός της μισθωτικής σύμβασης και κατά το χρόνο ισχύος της. **Νόμιμος δε χρόνος ισχύος της μισθωτικής σύμβασης είναι η δωδεκαετία** και πέραν αυτής σιωπηρή παράταση δεν χωρεί και η αναμίσθωση απαγορεύεται ρητώς από την κείμενη νομοθεσία αναφορικά με τις μισθώσεις ακινήτων τόσο του Δημοσίου όσο και των Ο.Τ.Α. **Κατά νομικό πλάσμα θεωρείται σιωπηρή**





**παράταση, για το χρονικό διάστημα της χρησιμοποίησης και υποχρεούται ο μισθωτής σε καταβολή, του συμφωνημένου μισθώματος, μόνο εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 611 ΑΚ, δηλαδή εφόσον ο εκμισθωτής, καίτοι γνωρίζει, ότι ο μισθωτής συνεχίζει να χρησιμοποιεί το μίσθιο ακίνητο, δεν εναντιώνεται.**

## **Γ. - ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΡΩΤΗΜΑΤΩΝ**

1- Από το συνδυασμό και την ερμηνεία όλων των ανωτέρω διατάξεων νόμων, δικαστικών αποφάσεων και θεωρητικών προσεγγίσεων, επάγομαι τα ακόλουθα :

(Α1) Σχετικά με την καταβολή των οφειλομένων μισθωμάτων από 01-01-2011 επί του μισθωμένου ακινήτου που στεγάζεται σήμερα το .... Δημοτικό Σχολείο ....., πρέπει να καταβληθούν εφ' όσον συνεχίζεται η χρήση του ακινήτου αυτού για τη στέγαση της εν λόγω σχολικής μονάδας και δεν έχει υπάρξει καμία εναντίωση των εκμισθωτών αναφορικά με τη μισθωτική σύμβαση για τους λόγους που στο σκεπτικό της παρούσης εξειδικεύονται. Λογίζεται κατά νομικό πλάσμα **σιωπηρή παράταση με υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων** για όσο χρόνο διαρκεί η χρήση του μισθίου και οι εκμισθωτές δεν εναντιώνονται σχετικά με τη μισθωτική σχέση.

(Α2) Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, επί του τιθέμενου ερωτήματος εάν συντρέχει περίπτωση παράτασης της μίσθωσης, για ποιο χρονικό διάστημα και με ποιο μίσθωμα πρέπει να γίνουν δεκτά τα εξής: Εν προκειμένω, ο νόμιμος χρόνος ισχύος της μίσθωσης είναι η δωδεκαετία (είτε η μίσθωση αφορά σε Δήμο είτε αφορά στο Ελληνικό Δημόσιο τόσο με το παλαιότερο – βασιλικό διάταγμα του 1932 όσο και με το νεώτερο νομικό καθεστώς- Ν. 3130/2003). Ο ίδιος νόμιμος χρόνος μίσθωσης ορίζεται άλλωστε και από τις διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων, στις οποίες υπάγεται η παρούσα μίσθωση. Περαιτέρω, **«Για ακίνητα που μισθώνουν οι Δήμοι και οι Κοινότητες γίνεται δημοπρασία»** (άρθρο 194 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων) και η παράταση επιτρέπεται εξαιρετικά έχοντας υπ' όψιν ότι πρέπει να ολοκληρωθεί η διαδικασία δημοπρασίας σε εύλογο χρόνο.



Μέχρι την ολοκλήρωση της δημοπρασίας ο δήμος συνεχίζει να κάνει χρήση του ακινήτου υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις.

**(Α3)** Ο Δήμος πρέπει να προχωρήσει στη μίσθωση του ακινήτου με δημοπρασία, ήτοι με προκήρυξη μειοδοτικού διαγωνισμού εφαρμόζοντας αναλογικά και πάντα στα πλαίσια της διαφάνειας και προς **εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος** τα ειδικότερα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων του ΠΔ 270/1981. Εάν ο Δήμος -αντί της επαναπροκήρυξης- επιλέξει τη συνέχιση της διαδικασίας δημοπρασίας (και υπό την προϋπόθεση ότι η ήδη προκηρυχθείσα δημοπρασία από τη Νομαρχία καλύπτει τις ελάχιστες απαιτήσεις που θέτει το άρθρο 3 του π.δ 270/1981, καθ' ότι η Νομαρχία εφάρμοξε τις διατάξεις του ΠΔ 242/1996), δεν επιστρέφει το φάκελο της υποψηφιότητας και τις προσφορές στους συμμετέχοντες αλλά συνεχίζει τη διαδικασία δημοπρασίας, καταρχάς με τη σύσταση νέας Επιτροπής που να αποτελείται από δικά του όργανα. **Σχετικά με το θέμα των εγγυητικών επιστολών**, οι οποίες αποτελούν συστατικό στοιχείο εκδήλωσης ενδιαφέροντος και συμμετοχής σε κάθε διαγωνισμό, και στην περίπτωση που η διάρκεια ισχύος τους έχει λήξει, τότε αυτές (οι εγγυητικές επιστολές) πρέπει να αντικατασταθούν με νεότερες του αυτού ποσού, διότι αυτές αποτελούν απαραίτητο στοιχείο για την κανονικότητα κάθε προσφοράς. Άλλως, το ενδιαφερόμενο μέρος που δεν αντικαταστήσει την εγγυητική επιστολή του παραβιάζει τους κανόνες της διαγωνιστικής διαδικασίας και η συμμετοχή του πάσχει. Μόνο εφόσον παραιτηθεί εγγράφως, και οπωσδήποτε προ της κατακυρώσεως, έχει τη δυνατότητα ανάληψης της κατατεθείσας εγγυητικής επιστολής.

**(Β1)** Σχετικά με την καταβολή των οφειλομένων μισθωμάτων από 01-01-2011 επί του μισθωμένου ακινήτου που στεγάζεται το ..... και .... Δημοτικό Σχολείο ....., πρέπει να καταβληθούν εφ' όσον συνεχίζεται η χρήση του ακινήτου αυτού για τη στέγαση της εν λόγω σχολικής μονάδας και δεν έχει υπάρξει καμία εναντίωση των εκμισθωτών αναφορικά με τη μισθωτική σύμβαση για τους λόγους που στο σκεπτικό της παρούσης εξειδικεύονται. Λογίζεται κατά



πλάσμα δικαίου σιωπηρή παράταση με υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων για όσο χρόνο διαρκεί η χρήση του μισθίου και οι εκμισθωτές δεν εναντιώνονται σχετικά με τη μισθωτική σχέση.

**(B2)** Νόμιμος χρόνος ισχύος μισθωτικής σύμβασης με αντισυμβαλλόμενο το Δημόσιο ή ν.π.δ.δ. είναι η δωδεκαετία. Πέραν αυτής επιβάλλεται για το δημόσιο και άρα και για τον Ο.Τ.Α. προκήρυξη δημοπρασίας με τα οριζόμενα στις διατάξεις του π.δ. 270/1981 κατ' αναλογική εφαρμογή. Ωστόσο, για όσο χρόνο ο Δήμος κάνει χρήση του ακινήτου για τη στέγαση του ..... Δημοτικού Σχολείου ..... και οι εκμισθωτές δεν εναντιώνονται ο Δήμος υποχρεούται να καταβάλει τα μισθώματα για το χρόνο αυτό. Σιωπηρή αυτή παράταση κατά νομικό πλάσμα ισχύει καθ' ον χρόνο ο Δήμος έχει ξεκινήσει διαδικασία δημοπρασίας και για εύλογο χρονικό διάστημα κατ' αναλογική εφαρμογή των όσων ισχύουν στο Δημόσιο.

**(B3)** Εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις των άρθρων του π.δ. 270/1981 Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενεργείας δημοπρασιών δι' εκποίησης ή εκμίσθωσης πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων με την προκήρυξη μειοδοτικού διαγωνισμού.

Αιγάλεω, 5 Μαΐου 2011  
Η Γνωμοδοτούσα Δικηγόρος