

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΙΣ 68/2011

Θέμα : «Δυνατότης υπεκμισθώσεως ἐκκλησιαστικῶν ἀκινήτων»

Σχέτ.: τὸ ἀπὸ 17.8.2011 ἐρώτημα τοῦ Ἀρχιεπισκόπου τῆς Ἰ.Σ.

Ἐρωτᾶται, ἐὰν ἐπιτρέπεται ἡ προκήρυξις διαγωνισμοῦ ἐκμισθώσεως ἐκκλησιαστικοῦ ἀκινήτου (διαχειρίσεως τῆς Ε.Κ.ΥΟ.) μὲ πρόβλεψιν ὑπὲρ τοῦ μισθωτοῦ δικαιώματος υπεκμισθώσεώς του.

Κατὰ τὸ ἄρθρον 6 περ. δ' τῆς Κανονιστικῆς Διατάξεως τῆς Ἐκκλησίας τῆς Ἑλλάδος ὑπ' ἀριθμ. 4/1969 (ΦΕΚ Α' 158) προβλέπεται ὅτι εἰς τὴν Συγγραφὴν Ὑποχρεώσεων, ἡ ὁποία ἀποτελεῖ συνοδευτικὸν τεῦχος τῆς οἰκείας προκηρύξεως, προβλέπεται ὅρος ὅτι :

«Ἡ υπεκμισθωσις ἢ παραχώρησις πρὸς τρίτον μετὰ ἢ ἄνευ ἀνταλλάγματος, ὡς ἐπίσης καὶ ἡ σιωπηρὰ ἀναμίσθωσις ἀπαγορεύονται, ἄνευ ἐγγράφου ἀδείας τοῦ ἀρμοδίου Συμβουλίου».

Περαιτέρω, εἰς τὸ ἄρθρον 20 παρ. 1 καὶ 2 τῆς αὐτῆς Κανονιστικῆς Διατάξεως ὁρίζεται ὅτι :

«1. Δύναται τὸ ἀρμοδίον Συμβούλιον νὰ ἀποδέχεται αἰτήσεις μισθωτῶν πρὸς ἀζήμιον λύσιν τῆς μισθώσεως, ἐν περιπτώσει ὑπάρξεως σοβαρῶν λόγων, ἀφορώντων εἰς τὸ πρόσωπον τοῦ μισθωτοῦ ἢ καὶ εἰς τὸ μίσθιον.

3. Ἐν ὑπάρξει λόγων, περὶ ὧν ἡ παρ. 1 τοῦ παρόντος ἄρθρου, δύναται τὸ ἀρμοδίον Συμβούλιον νὰ παρέχη εἰς τὸν μισθωτὴν τὸ δικαίωμα υπεκμισθώσεως πρὸς τρίτον ὑπὸ ὅρον ὅμως, ὅτι ὁ ὑπομισθωτὴς οὗτος θὰ δεσμεύεται καὶ ἔναντι τοῦ ἐκμισθωτοῦ, ὡς καὶ ὁ μισθωτὴς, εὐθυνόμενος εἰς ὀλόκληρον μετ' αὐτοῦ κατὰ πάντα.»

Λόγω τῆς μὴ ἐκδόσεως ἕως σήμερον Κανονισμοῦ περὶ ἐκμισθώσεων εἰς ἐκτέλεσιν τοῦ ἄρθρου 46 παρ. 2 τοῦ τοῦ ν. 590/1977 ἐξακολουθεῖ ἰσχύουσα ἡ ἀνωτέρω Κανονιστικὴ Διάταξις βάσει τῆς διατάξεως τοῦ ἄρθρου 67 τοῦ ἰσχύοντος Κ.Χ.Ε.Ε. («Μέχρι τῆς ἐκδόσεως τῶν διὰ τοῦ παρόντος νόμου προβλεπομένων Προεδρικῶν Διαταγμάτων ἢ ἀποφάσεων τῆς Ἰ.Σ.Ι. ἢ τῆς Δ.Ι.Σ. ἐξακολουθοῦν ἐφαρμοζόμεναι αἱ μέχρι

τουδε κείμενου διατάξεις, ἐφ' ὅσον δὲν ἀντίκεινται εἰς τὰς διατάξεις τοῦ παρόντος»).

Ἐνδεικτικῶς ἀναφέρεται ὅτι ἀναλόγως προβλέπει καὶ ἡ νομοθεσία τῶν μισθώσεων ἀκινήτων τῶν Ν.Π.Δ.Δ. (π.δ. 715/1979 «Περὶ τρόπου ἐνεργείας ὑπὸ τῶν Νομικῶν Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), προμηθειῶν, μισθώσεων καὶ ἐκμισθώσεων ἐν γένει, ἀγορῶν ἢ ἐκποιήσεων ἀκινήτων, ἐκποιήσεων κινητῶν πραγμάτων ὡς καὶ ἐκτελέσεως ἐργασιῶν» ΦΕΚ Α' 212), εἰς τὴν ὁποίαν ὁμως δὲν ὑπάγεται ἡ Ἐκκλησία τῆς Ἑλλάδος λόγω τοῦ ἄρθρου 57 τοῦ ν. 1591/1986 (διότι τὸ π.δ. 715/1979 ἔχει ἐκδοθεῖ κατ' ἐξουσιοδότησιν τῶν ἄρθρων 43 παρ. 4 καὶ 60 παρ. 1 τοῦ ν.δ. 496/1974, τῶν διατάξεων τοῦ ὁποίου ῥητῶς ἐξαιροῦνται τὰ ἐκκλησιαστικὰ ν.π.δ.δ.). Πράγματι τὸ ἄρθρον 47 παρ. 1 τοῦ π.δ. 715/1979 ὁρίζει ὅτι :

«1. Ὑπεκμίσθωσις δι' ὁμοίαν ἢ παραπλήσιαν χρῆσιν, ἐπιτρέπεται, ἂν μὴ ἄλλως ὠρίσθη, ἀλλὰ πάντοτε μετ' ἔγγραφον συγκατάθεσιν τοῦ Ν.Π.Δ.Δ. Ταύτης δοθείσης, ὁ ἀρχικὸς μισθωτὴς ὑποχρεοῦται νὰ ὑποβάλλῃ εἰς τὸ Ν.Π.Δ.Δ. ἀντίγραφον τοῦ μισθωτηρίου. Εἰς περίπτωσιν ὑπεκμισθώσεως ὁ ἀρχικὸς μισθωτὴς ἐξακολουθεῖ εὐθυνόμενος εἰς ὀλόκληρον ἔναντι τοῦ Ν.Π.Δ.Δ., βάσει τῶν ὄρων τῆς κυρίας συμβάσεως μισθώσεως. Ἡ κατὰ τ' ἀνωτέρω ὑπεκμίσθωσις δὲν δύναται νὰ συνομολογηθῇ διὰ χρόνον ἐκτεινόμενον πέραν τῆς λήξεως τῆς μισθώσεως.».

Ἐξ ἑτέρου καὶ ὁ μεταγενέστερος καὶ γενικὸς νόμος 3581/2007 («Πώληση καὶ ταυτόχρονη μίσθωση ἀκινήτων τοῦ Δημοσίου μακροχρόνιες καὶ χρηματοδοτικὲς μισθώσεις τοῦ Δημοσίου καὶ ἄλλες διατάξεις», ΦΕΚ Α' 140) ἐπιτρέπει διὰ τοῦ ἄρθρου 1 παρ. 1 περ. γ' τὴν δυνατότητα μακροχρονίου μισθώσεως (διαρκείας ἕως καὶ 99 ἐτῶν) ἀκινήτων τοῦ Δημοσίου :

«γ) Σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης

Ἀντικείμενο τῆς ἐν λόγω σύμβασης εἶναι ἡ ἐκ μέρους τοῦ Δημοσίου μίσθωση ἀκινήτου ἢ κτιρίου πρὸς κατασκευὴ, με διάρκεια ἄνω των δώδεκα (12) ἐτῶν καὶ μέχρι ἐνενηντα ἐννέα (99) ἔτη.»

κατὰ δὲ τὸ ἄρθρον 1 παρ. 5 ὁρίζεται ὅτι τοιαύτας συμβάσεις δύνανται νὰ συνάπτουν καὶ τὰ Ν.Π.Δ.Δ. :

«5. Τὶς συμβάσεις τῆς παραγράφου 1 δύνανται νὰ συνάπτουν γιὰ λογαριασμό τους καὶ τὰ νομικὰ πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) ἐξαιρουμένων των ὁργανισμῶν τοπικῆς αυτοδιοίκησης, καθὼς καὶ των φορέων κοινωνικῆς ἀσφάλισης. Στὴν περίπτωση αὐτή, ἡ διαδικασία

κατάρτισης και η σύναψη των συμβάσεων γίνεται κατά τις διατάξεις που διέπουν τα οικεία Ν.Π.Δ.Δ.»

ἐν ᾧ προβλέπεται διαρρηθῆναι εἰς τὴν παράγραφον 3 τοῦ ἄρθρου 2 ὅτι :

«3. Στις συμβάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 μπορεί να προβλέπεται η δυνατότητα του μισθωτή να υπεκμισθώνει το μίσθιο.»

Συνεπῶς, ἐκ τοῦ συνδυασμοῦ τῶν ἀνωτέρω διατάξεων συνάγεται ὅτι :

1) πάντοτε ἐπιτρέπεται ἡ πρόβλεψις δυνατότητος υπεκμισθώσεως ἐκκλησιαστικοῦ ἀκινήτου ὑπὸ τὴν πρόσθετον προϋπόθεσιν τῆς κατὰ τὸ ἄρθρον 6 περ. δ' τῆς Κανονιστικῆς Διατάξεως ὑπ' ἀριθμ. 4/1969 προηγουμένης «ἐγγράφου ἀδείας του ἀρμοδίου Συμβουλίου» [ἐνν. τοῦ καταργηθέντος Ο.Δ.Δ.Ε.Π.], τὸ ὁποῖον «Συμβούλιον», εἰς τὴν περίπτωσιν μισθώσεως ἐκκλησιαστικοῦ ἀκινήτου διαχειρίσεως τῆς Ε.Κ.Υ.Ο. εἶναι ἡ Διαρκῆς Ἱερὰ Σύνοδος, ἐφ' ὅσον πρόκειται κατὰ τὸν Κανονισμὸν 210/2010 (ἄρθρον 8 παρ. 2, ΦΕΚ Α' 135) διὰ μακροχρόνιον μίσθωσιν (ἀρχικὴν μίσθωσιν πέραν τῆς δωδεκαετίας ἢ ἀνανέωσιν πέραν τῆς ἑξαετίας) ἢ μίσθωσιν δι' ἀνταλλάγματος ἢ μηνιαίου μισθώματος ἀντιστοίχως, ἀξίας ἀνώτερας τῶν δέκα χιλιάδων εὐρῶ (10.000,00 €), ἄλλως ἢ Διοικοῦσα Ἐπιτροπὴ τῆς Ε.Κ.Υ.Ο..

2) περαιτέρω, ἀκόμη καὶ ἐὰν δὲν εἶχε προβλεφθεῖ ἐξ ἀρχῆς, διὰ τῆς προκηρύξεως, ἡ δυνατότης υπεκμισθώσεως μετὰ προηγουμένης ἀδείας, ἡ Κανονιστικὴ Διάταξις ὑπ' ἀριθμ. 4/1969 παρέχει τὸ δικαίωμα ἐξ ὑστέρου συμφωνίας τῶν συμβαλλομένων μερῶν (τὸ δικαίωμα παρέχει τὸ «Συμβούλιον», βλ. ἀνωτ.) περὶ τῆς υπεκμισθώσεως καὶ παροχῆς τῆς ἐν λόγῳ ἀδείας, ἐφ' ὅσον συντρέχουν σοβαροὶ λόγοι ἀφορῶντες «εἰς τὸ πρόσωπον τοῦ μισθωτοῦ ἢ καὶ εἰς τὸ μίσθιον» κατὰ τὸ ἄρθρον 20 παρ. 1 τῆς Κ.Δ. 4/1969.

Ἀθήνησι, τῇ 17^ῃ Αὐγούστου 2011
Μετὰ βαθυτάτου σεβασμοῦ,

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Δ. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ
ΕΙΔΙΚΟΣ ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΠΑΡΑ ΤΗ ΙΕΡΑ ΣΥΝΟΔΩ ΤΗΣ
ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ