

Άρειος Πάγος
Δ' Πολιτικό Τμήμα
Αριθμός απόφασης 1333/2005

Περίληψη

Μίσθωση ακινήτου που ανήκει σε Ανώτατο Εκπαιδευτικό Ίδρυμα (ΑΕΙ) - Δεν υπάγεται στις ρυθμίσεις περί εμπορικών μισθώσεων η μίσθωση κυλικείου που ανήκει σε ΑΕΙ - Έννοια ΑΕΙ - Δεν περιλαμβάνονται σ' αυτά τα Τεχνολογικά Εκπαιδευτικά Ιδρύματα (ΤΕΙ) και συνεπώς μίσθωση κυλικείου που ανήκει σε ΤΕΙ υπάγεται στις ρυθμίσεις περί εμπορικών μισθώσεων.

Κείμενο

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τους Δικαστές: Στυλιανό Πατεράκη, Αντιπρόεδρο, Ανάργυρο Πλατή, Γεώργιο Βούλγαρη, Δημήτριο Κυριτσάκη και Αχιλλέα Νταφούλη, Αρεοπαγίτες.

ΣΥΝΗΛΘΕ σε δημόσια συνεδρίαση στο Κατάστημά του, στις 27 Μαΐου 2005, με την παρουσία και της Γραμματέως Μάρθας Ψαραύτη, για να δικάσει μεταξύ:

Της αναιρεσείουσας: Ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «.....» και με τον διακριτικό τίτλο «.....», (πρώην «.....»), που εδρεύει στη Θεσσαλονίκη και εκπροσωπείται νόμιμα, η οποία εκπροσωπήθηκε από τον πληρεξούσιο δικηγόρο της Γεώργιο Στεφανάκη.

Του αναιρεσίβλητου:, που εδρεύει στη Θεσσαλονίκη και εκπροσωπείται νόμιμα, το οποίο εκπροσωπήθηκε από τον πληρεξούσιο δικηγόρο του Σπύρο Κωνσταντόπουλο, με δήλωση του άρθρου 242 παρ. 2 ΚΠολΔ.

Η ένδικη διαφορά άρχισε με τις από 31-8-2003 και 22-9-2003 αγωγές του ήδη αναιρεσίβλητου, που κατατέθηκαν στο Μονομελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης και συνεκδικάστηκαν. Εκδόθηκαν οι αποφάσεις: 931/2004 οριστική του ίδιου Δικαστηρίου και 1734/2004 οριστική του Εφετείου Θεσσαλονίκης. Την αναίρεση της τελευταίας απόφασης ζητεί η αναιρεσείουσα με την από 17 Ιουνίου 2004 αίτησή της.

Κατά τη συζήτηση της αίτησης αυτής, που εκφωνήθηκε από το πινάκιο, οι διάδικοι παραστάθηκαν, όπως σημειώνεται πιο πάνω. Ο Εισηγητής Αρεοπαγίτης Γεώργιος Βούλγαρης, ανάγνωσε την από 16 Μαΐου 2005 έκθεσή του, με την οποία εισηγήθηκε την απόρριψη της κρινόμενης αίτησης αναίρεσης. Ο πληρεξούσιος της αναιρεσείουσας ζήτησε την παραδοχή της αίτησης και την καταδίκη του αντίδικου μέρους στη δικαστική δαπάνη.

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Επειδή στο άρθρο 4 παρ. 1 περίπτωση η` του ΠΔ 34/95 «περί εμπορικών μισθώσεων» ορίζεται ότι: «δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος... οι μισθώσεις εντός χώρων που ανήκουν στα ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα». Η διάταξη αυτή τέθηκε το πρώτον με τον νόμο 2009/1992, (14-2-1992) και καθιερώνει το ανεπίδεκτο της επαγγελματικής μίσθωσης ακινήτου, το οποίο ανήκει κατά κυριότητα ή επικαρπία ή νομή σε Ανώτατο Εκπαιδευτικό Ίδρυμα.

Καταλαμβάνει αποκλειστικώς μισθώσεις, τις οποίες συνάπτει το Α.Ε.Ι. ως εκμισθωτής, και όχι τα Τεχνολογικά Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, αφού αυτά (Τ.Ε.Ι.) σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 γ` του Ν. 2916/2001 ρητώς εξαιρούνται από τα Ανώτατα Εκπαιδευτικά Ιδρύματα. Ειδικότερα στην διάταξη αυτή ορίζεται: «όπου στην κείμενη νομοθεσία αναφέρεται ο όρος «Ανώτατα Εκπαιδευτικά Ιδρύματα», νοούνται τα ιδρύματα που ήδη λειτουργούν, τα οποία ανήκουν στον πανεπιστημιακό

τομέα της ανώτατης Εκπαίδευσης και θα αποκαλούνται εφεξής Πανεπιστήμια». Ο δε Πανεπιστημιακός Τομέας της ανώτατης εκπαίδευσης περιλαμβάνει σύμφωνα με το άρθρ. 1α του ως άνω Νόμου μόνον τα Πανεπιστήμια, τα Πολυτεχνεία και την Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών, όχι και το Τ.Ε.Ι. Πρέπει να σημειωθεί ότι και προ της ισχύος της προαναφερόμενης διατάξεως του άρθρ. 1 παρ. 1 γ' του Ν. 2916/2001 τα ΤΕΙ δεν χαρακτηρίζοντο με τον (καταστατικόν τους) Νόμον 1404/1983 ως Ανώτατα Εκπαιδευτικά Ιδρύματα (βλεπ. άρθρ. 1 του εν λόγω Νόμου, όπου αναφέρεται: «Ιδρύονται Τεχνολογικά Εκπαιδευτικά Ιδρύματα (ΤΕΙ), τα οποία ανήκουν στην Τριτοβάθμια Εκπαίδευση. Τα ΤΕΙ είναι νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και αυτοδιοικούνται... ». Εν αντιθέσει με τον νόμον 1268/1982 για τη δομή και λειτουργία των Α.Ε.Ι.» όπου ρητώς στο άρθρο 1 διαλαμβάνεται ότι: «Η ανώτατη Εκπαίδευση παρέχεται στα Ανώτατα Εκπαιδευτικά Ιδρύματα». Εν όψει των εκτεθέντων επί μισθώσεως, την οποίαν συνάπτει το Τ.Ε.Ι. ως εκμισθωτής δεν έχει εφαρμογή η διάταξη του άρθρ. 4 παρ. 1 περίπτωση η του ΠΔ 34/95, αλλά αυτή (μίσθωση) είναι επαγγελματική και διέπεται από την διάταξη του άρθρου 5 παρ. 1 του Π.Δ. 34/1995 και η ελάχιστη διάρκεια της ισχύος της είναι δώδεκα έτη ακόμη και αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή αόριστο χρόνον. Στην προκειμένη περίπτωση το ήδη αναιρεσίβλητο Τ.Ε.Ι. στην κρινόμενη από 31-8-03 αγωγή του ισχυρίσθηκε ότι στην αναιρεσείουσα εταιρία εξεμίσθωσε την 1-9-1998 δύο κυλικεία κείμενα στα κτίρια της Σχολής Επαγγελματιών Υγείας Θεσ/νίκης για χρονικό διάστημα πέντε ετών (ήτοι από 1-9-98) έως 31-8-03) και ζήτησε λόγω λήξεως της μισθώσεως και της μη ισχύος της δωδεκαετίας του άρθρου 5 παρ. 1 του ΠΔ 34/95, ως εκ της επιγενομένης με την ως άνω διάταξη του Ν. 2916/01 νομοθετικής μεταβολής στο πρόσωπο του εκμισθωτή από Τ.Ε.Ι. σε Α.Ε.Ι., να του αποδοθή το μίσθιο ακίνητο. Το Εφετείο, όπως προκύπτει από την προσβαλλόμενη απόφαση, κατά ανέλεγκτη εκτίμηση των αποδείξεων, δέχθηκε τα εξής: Ότι το αναιρεσίβλητο είχε εκμισθώσει στην αναιρεσείουσα εταιρία το ως άνω μίσθιο ακίνητο για χρονικό διάστημα πέντε ετών (1-9-98 έως 31-8-03). Ότι η μίσθωση είχε λήξει, ως μη επαγγελματική κατά τον χρόνον εγέρσεως της αγωγής, αφού παρήλθε η συμβατική διάρκεια αυτής και δεν ίσχυε η δωδεκαετία του άρθρου 5 παρ. 1 ΠΔ 34/95, διότι το ενάγον ήδη κατέστη Ανώτατο Εκπαιδευτικό Ιδρυμα και ως εκ τούτου έχει εφαρμογήν το άρθρο 4 παρ. 1 περίπτωση η` του ΠΔ 34/95. Με βάση τις παραδοχές αυτές το Εφετείο απέρριψε την έφεση της ήδη αναιρεσείουσας (μισθώτριας) και επικύρωσε την εκκαλούμενη απόφαση του Μονομ. Πρωτοδικείου, με την οποίαν είχε γίνει δεκτή κατ` ουσίαν η κρινόμενη αγωγή (περί αποδόσεως του μισθίου λόγω λήξεως της μισθώσεως). Κρίνοντας έτσι το Εφετείο παραβίασε τις ως άνω ουσιαστικού δικαίου διατάξεις των άρθρων 4 παρ. 1 περίπτωση η` του ΠΔ 34/95 και άρθρου 1 παρ. 1 γ' του ν. 2916/ για αυτό και κατά παραδοχήν του πρώτου λόγου της αιτήσεως αναιρέσεως από το άρθρο 559 παρ. 1 ΚΠολΔ ως ουσία βασίμου πρέπει να αναιρεθεί η προσβαλλομένη απόφαση. Επειδή κατά το άρθρο 559 παρ. 14 ΚΠολΔ ιδρύεται λόγος αναιρέσεως αν το δικαστήριο παρά τον νόμο κήρυξε ή δεν κήρυξε ακυρότητα, έκπτωση από δικαίωμα ή απαράδεκτο. Στην προκειμένη περίπτωση το ήδη αναιρεσίβλητο (.....) άσκησε την από 31.8.2003 ως άνω αγωγή περί αποδόσεως του μισθίου ακινήτου λόγω λήξεως της μισθώσεως. Κατά της αναιρεσείουσας (εναγομένης) άσκησε επίσης το αναιρεσίβλητο και την από 22-9-03 αγωγήν περί αποδόσεως του μισθίου ακινήτου λόγω κακής χρήσεως. Οι δύο αγωγές συνεκδικάσθηκαν με την υπ` αριθμ. 931/04 απόφαση του Μον. Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης. Με την απόφαση αυτή έγινε δεκτή ως κατ` ουσίαν βάσιμη η πρώτη αγωγή (και διατάχθηκε η απόδοση του μισθίου στο ήδη αναιρεσίβλητο – ενάγον) και απορρίφθηκε η δεύτερη αγωγή. Κατά της εν λόγω αποφάσεως του Μονομ. Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης ασκήθηκε έφεση εκ

μέρους της ηττηθείσης – εναγομένης (στην πρώτη αγωγή). Ασκήθηκε επίσης έφεση εκ μέρους του αναιρεσιβλήτου – ενάγοντος (...) κατά της αυτής αποφάσεως αναφορικός προς την απόρριψη της δεύτερης αγωγής υπό την αίρεση της ευδοκιμήσεως της πρώτης εφέσεως της αντιδίκου του (ήδη αναιρεσειούσας εταιρίας). Το Εφετείο, όπως έχει εκτεθεί, απέρριψε την έφεση της ήδη αναιρεσειούσας εταιρίας (εναγομένης) και επικύρωσε την εκκαλούμενη απόφαση.

Επίσης, το Εφετείο, αφού η έφεση του αναιρεσιβλήτου είχε ασκηθεί υπό την αίρεση της ευδοκιμήσεως της εφέσεως της αναιρεσειούσας, γεγονός το οποίο δεν επισυνέβη, δεν ερεύνησε την έφεση αυτή του αναιρεσιβλήτου ως μη έχουσαν αντικείμενον. Ήδη μετά την παραδοχήν του από το άρθρο 559 παρ. 1 ΚΠολΔ λόγου της αιτήσεως αναιρέσεως, που αφορά την πρώτην αγωγήν, η αίρεση υπό την οποίαν ασκήθηκε η έφεση του αναιρεσιβλήτου πληρώνεται και το Εφετείο κατά λογικήν ακολουθίαν θα ερευνήσει την έφεση αυτή, με την οποίαν ήχθη στο εφετείο η δεύτερη αγωγή του αναιρεσιβλήτου. Συνεπώς πρέπει να αναιρεθεί η προσβαλλόμενη απόφαση παρελκούσης μετά από αυτά της έρευνας του δευτέρου λόγου της αιτήσεως αναιρέσεως από το άρθρ. 559 παρ. 14 ΚΠολΔ.

Για τους λόγους αυτούς Αναιρεί την υπ` αριθμ. 1734/04 απόφαση του Εφετείου Θεσσαλονίκης.

Παραπέμπει την υπόθεση προς περαιτέρω εκδίκαση στο ίδιο Εφετείο που θα συντεθεί από άλλους δικαστές. Και

Καταδικάζει το αναιρεσίβλητο στην δικαστικήν δαπάνην της αναιρεσειούσας, την οποίαν ορίζει σε χίλια εκατόν (1.100) ευρώ.

Κρίθηκε και αποφασίσθηκε στην Αθήνα στις 15 Ιουνίου 2005. Και

Δημοσιεύθηκε στο ακροατήριό του στις 5 Ιουλίου 2005.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ