

Θέμα: Απάντηση στα τεθέντα ερωτήματα για τις μακροχρόνιες μισθώσεις στο πλαίσιο του CLLD Leader.

1. Ερωτήματα που ετέθησαν:

1.1. «1) Επενδυτής για υπό σύσταση επιχείρηση, σε περιοχή παρέμβασης της Αναπτυξιακής Δυτικής Μακεδονίας και με μελλοντικό ενοίκιο 600 ευρώ συν το χαρτόσημο, απευθύνθηκε σε συμβολαιογράφο για τη σύναψη συμβολαιογραφικής πράξης, 15ετούς μίσθωσης επαγγελματικού ακινήτου και διαπίστωσε ότι η πράξη αυτή έχει κόστος 6.000 - 7.000 ευρώ. Το αντίτιμο καθορίζεται κυρίως από το μηνιαίο μίσθωμα. Τα χρήματα είναι περισσότερα στην περίπτωση που κάποιος θέλει να νοικιάσει ένα ακίνητο με μεγαλύτερο ενοίκιο. Αυτό προκαλεί σε όλες τις περιπτώσεις τροχοπέδη για τις επενδύσεις, διότι κατά πλειοψηφία, σε υπό σύσταση επιχειρήσεις οι επενδυτές θεωρούν το κόστος αυτό μεγάλο και μάλιστα στην αρχή της υλοποίησης της επένδυσής τους. Ο συγκεκριμένος επενδυτής θέλει να υποβάλει πρόταση περίπου 35.000- 40.000 ευρώ, όπου τα 30.000 ευρώ αφορούν κτιριακές παρεμβάσεις και λοιπές δαπάνες που αφορούν τις παρεμβάσεις αυτές και τα υπόλοιπα αφορούν τον λοιπό εξοπλισμό.

2) Επενδυτής για υπό σύσταση επιχείρηση σε περιοχή παρέμβασης της Αναπτυξιακής Καστοριάς, κατά τη διαδικασία συλλογής των δικαιολογητικών για υποβολή πρότασης, μου προσκόμισε από δικηγόρο ιδιωτικό συμφωνητικό το οποίο θα έχει αρχικά τη μορφή προσύμφωνου, για την ενοικίαση επαγγελματικού χώρου, το οποίο στο άρθρο 3 αναφέρει το εξής: Διάρκεια: Η διάρκεια της παρούσας μίσθωσης ορίζεται οκταετής (αυτό μπορεί να τροποποιηθεί μέσω του δικηγόρου μέχρι 9 έτη). Αρχίζει από την υπογραφή του παρόντος και λήγει την 30-05-2027. Η μίσθωση δύναται να παραταθεί με τους ίδιους όρους για επιπλέον οκτώ έτη, μόνο με την έγγραφη προς τούτο δήλωση των μισθωτών απευθυντέα στην εκμισθώτρια. Σύμφωνα με τα παραπάνω, ισχύει για τα επόμενα οκτώ έτη μονομερής σύμβαση η οποία κατοχυρώνει στο σύνολο 16 ετών τον επενδυτή. Παρόλα αυτά, στην προσωποποιημένη πληροφόρηση του taxis, η διάρκεια θα ορίζεται στα οκτώ έτη. Η διαδικασία είναι απόλυτα νόμιμη για την κατοχύρωση του ακινήτου στα 16 έτη στη συγκεκριμένη περίπτωση. Είναι όμως λόγος απένταξης από το πρόγραμμα η διαδικασία αυτή? Επισυνάπτεται το σχετικό ιδιωτικό συμφωνητικό».

1.2. Το ερώτημα τελικά είναι εάν αυτές οι μισθώσεις άνω των 9 ετών μπορούν να συνάπτονται μεταξύ των συμβαλλομένων ή έστω σε Δικηγορικό γραφείο χωρίς συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή.

2. Το νομοθετικό πλαίσιο, όπως ισχύει:

2.1. Ο Κανονισμός 1303/2013 στο Άρθρο 71 ορίζει για την Διάρκεια των πράξεων:

«1. Για μια πράξη που περιλαμβάνει επένδυση σε υποδομή ή παραγωγική επένδυση επιστρέφεται η συνεισφορά των ΕΔΕΤ, εάν εντός πέντε ετών από την τελική πληρωμή στον δικαιούχο ή εντός της προθεσμίας που ορίζεται στους κανόνες περί κρατικών ενισχύσεων, κατά περίπτωση, υπόκειται σε οποιοδήποτε από τα ακόλουθα: α) παύση ή μετεγκατάσταση μιας παραγωγικής δραστηριότητας εκτός της περιοχής προγράμματος· β) αλλαγή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος ενός στοιχείου υποδομής η οποία παρέχει σε μια εταιρεία ή δημόσιο οργανισμό αδικαιολόγητο πλεονέκτημα· γ) ουσιαστική μεταβολή που επηρεάζει τη φύση, τους στόχους ή την εφαρμογή των όρων που θα μπορούσαν να υπονομεύσουν τους αρχικούς στόχους. Τα αχρεωστήτως καταβαλλόμενα ποσά για την εν λόγω πράξη ανακτώνται από το κράτος μέλος αναλογικά προς την περίοδο για την οποία δεν εκπληρώθηκαν οι απαιτήσεις. Τα κράτη μέλη μπορούν να μειώσουν το οριζόμενο στο πρώτο εδάφιο χρονικό περιθώριο σε τρία έτη όταν πρόκειται για περιπτώσεις διατήρησης επενδύσεων ή θέσεων εργασίας που δημιουργήθηκαν από ΜΜΕ. 2. Πράξη που περιλαμβάνει επενδύσεις σε υποδομή ή παραγωγικές επενδύσεις επιστρέφει τη συνεισφορά από τα ΕΔΕΤ εάν, εντός 10 ετών από την τελική πληρωμή στον δικαιούχο, η παραγωγική δραστηριότητα μεταφέρεται εκτός της Ένωσης, με την εξαίρεση της περίπτωσης ο δικαιούχος να είναι ΜΜΕ. Όταν η συνεισφορά από τα ΕΔΕΤ λαμβάνει τη μορφή κρατικής ενίσχυσης, η περίοδος των 10 ετών αντικαθίσταται από την ισχύουσα προθεσμία σύμφωνα με τους κανόνες περί κρατικών ενισχύσεων. 3. Πράξεις που χρηματοδοτούνται από το ΕΚΤ και πράξεις που χρηματοδοτούνται από τα άλλα ΕΔΕΤ οι οποίες δεν συνιστούν επένδυση σε υποδομή ή παραγωγικές επενδύσεις επιστρέφουν τη συνεισφορά από το Ταμείο μόνο όταν υπόκεινται σε υποχρέωση διατήρησης μιας επένδυσης βάσει των εφαρμοστέων κανόνων περί κρατικών ενισχύσεων και υπόκεινται σε εκχώρηση ή μετεγκατάσταση μιας παραγωγικής δραστηριότητας εντός της περιόδου που ορίζεται στους εν λόγω κανόνες. 4. Οι παράγραφοι 2 και 3 δεν εφαρμόζονται στις συνεισφορές σε ή από μέσα

χρηματοοικονομικής τεχνικής ή προς κάθε πράξη η οποία επιφέρει διακοπή μιας παραγωγικής δραστηριότητας εξαιτίας μη δόλιας πτώχευσης. 5. Οι παράγραφοι 1, 2 και 3 δεν εφαρμόζονται σε φυσικά πρόσωπα που είναι δικαιούχοι επενδυτικής ενίσχυσης και, μετά την ολοκλήρωση της επενδυτικής πράξης, καθίστανται επιλέξιμοι για να λάβουν και λαμβάνουν υποστήριξη βάσει του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1309/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, όταν η εν λόγω επένδυση συνδέεται άμεσα με τον τύπο δραστηριότητας που κρίνεται ως επιλέξιμη για υποστήριξη από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Προσαρμογής στην Παγκοσμιοποίηση».

2.2. Ο Κανονισμός 1305/2013 ορίζει στο Άρθρο 45 για τις Επενδύσεις:

«1. Για να είναι επιλέξιμη για στήριξη από το ΕΓΤΑΑ πριν από μια επένδυση γίνεται εκτίμηση της αναμενόμενης περιβαλλοντολογικής επίπτωσης με βάση τη συγκεκριμένη για την επένδυση νομοθεσία,., όταν αυτή μπορεί να θίξει το περιβάλλον. 2. Οι επιλέξιμες για στήριξη από το ΕΓΤΑΑ δαπάνες περιορίζονται: α) στην κατασκευή, απόκτηση, συμπεριλαμβανομένης της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ή βελτίωση ακίνητης περιουσίας· β) στην αγορά ή στη χρηματοδοτική μίσθωση με δυνατότητα αγοράς νέων μηχανημάτων και εξοπλισμού μέχρι την αγοραστική αξία του περιουσιακού στοιχείου· L 347/520 EL Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης 20.12.2013 γ) σε γενικές δαπάνες συνδεόμενες με τις δαπάνες που αναφέρονται στα στοιχεία α) και β), όπως αμοιβές αρχιτεκτόνων, μηχανικών και συμβούλων, αμοιβές για συμβουλές σχετικά την περιβαλλοντική και οικονομική βιωσιμότητα, συμπεριλαμβανομένων των δαπανών για μελέτες σκοπιμότητας. Οι μελέτες σκοπιμότητας παραμένουν επιλέξιμες δαπάνες ακόμη και όταν, βάσει των αποτελεσμάτων τους, δεν πραγματοποιούνται δαπάνες σύμφωνα με τα στοιχεία α) και β)· δ) στις ακόλουθες επενδύσεις σε άυλα στοιχεία: απόκτηση ή ανάπτυξη λογισμικού και αποκτήσεις διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, αδειών, δικαιωμάτων διανοητικής ιδιοκτησίας, εμπορικών σημάτων· ε) σε δαπάνες κατάρτισης προγραμμάτων διαχείρισης δασών και ισοδύναμων μέσων. 3. Όσον αφορά τις γεωργικές επενδύσεις, η αγορά δικαιωμάτων γεωργικής παραγωγής, δικαιωμάτων ενίσχυσης, ζώων, ετήσιων φυτών και φύτευσής τους δεν είναι επιλέξιμη για επενδυτική στήριξη. Ωστόσο, σε περίπτωση αποκατάστασης γεωργικού παραγωγικού δυναμικού που έχει πληγεί από φυσικές καταστροφές ή καταστροφικά φαινόμενα, σύμφωνα με το άρθρο 18 παράγραφος 1 στοιχείο β), οι δαπάνες αγοράς ζώων μπορούν να θεωρηθούν επιλέξιμες δαπάνες. 4. Οι δικαιούχοι επενδυτικής στήριξης μπορούν να ζητήσουν την πληρωμή προκαταβολής ύψους μέχρι 50 % της δημόσιας ενίσχυσης που συνδέεται με την επένδυση από τους αρμόδιους οργανισμούς πληρωμών, εάν η

δυνατότητα αυτή προβλέπεται από το πρόγραμμα αγροτικής ανάπτυξης. 5. Μπορεί να αποτελέσει επιλέξιμη δαπάνη το κεφάλαιο κίνησης που λειτουργεί επικουρικά και συνδέεται με νέα επένδυση στον αγροτικό ή δασοκομικό τομέα που λαμβάνει ενίσχυση από το ΕΓΤΑΑ μέσω χρηματοδοτικού μέσου που έχει θεσπισθεί σύμφωνα με το άρθρο 37 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1303/2013 Η εν λόγω επιλέξιμη δαπάνη δεν υπερβαίνει το 30 % του συνολικού ποσού της επιλέξιμης δαπάνης για την επένδυση. Το σχετικό αίτημα πρέπει να είναι δεόντως αιτιολογημένο. 6. Προκειμένου να ληφθούν υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που αφορούν συγκεκριμένα είδη επενδύσεων, ανατίθεται στην Επιτροπή να εκδίδει κατ' εξουσιοδότηση πράξεις σύμφωνα με το άρθρο 83, σχετικά με τους όρους υπό τους οποίους άλλες δαπάνες που συνδέονται με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό μπορούν να θεωρηθούν επιλέξιμες δαπάνες και σχετικά με τον ορισμό των ειδών υποδομών ανανεώσιμης ενέργειας που δικαιούνται ενίσχυση».

2.3. Κατά το άρθρο 20 της σχετικής με Αρ. Πρωτ.: 13214 ΥΑ του ΥΠΑΑΤ (ΦΕΚ 4268/Β/2017) ορίζονται τα εξής:

«Σε περίπτωση πράξεων που περιλαμβάνουν επενδύσεις σε νέες ή υφιστάμενες υποδομές, απαιτούνται είτε αποδεικτικά ιδιοκτησίας στο όνομα του δικαιούχου είτε μακροχρόνια μίσθωση που να καλύπτει χρονική περίοδο, τουλάχιστον δεκαπέντε (15), έτη από την δημοσιοποίηση της σχετικής πρόσκλησης, επί του γηπέδου ή του οικοπέδου ή/και του ακινήτου, στις οποίες πραγματοποιούνται οι επενδύσεις. Σε περίπτωση εκσυγχρονισμού χωρίς επέμβαση στον φέροντα οργανισμό του κτιρίου ή σε περίπτωση μικρών προσθηκών που συμπληρώνουν την λειτουργικότητα του κτιρίου οι οποίες σε κάθε περίπτωση αποτελούν λιγότερο από το 10% του αιτούμενου κόστους, εννέα (9) έτη από την δημοσιοποίηση της σχετικής πρόσκλησης. Κατά την υποβολή της αίτησης στήριξης στο ΤΠ, γίνονται δεκτά προσύμφωνα μίσθωσης ή αγοράς γηπέδου ή του οικοπέδου ή/και του ακινήτου».

Κατά το άρθρο 21, δε, της με Αρ. Πρωτ.: 13214 ΥΠΑΑΤ (ΦΕΚ 4268/Β/2017) ορίζονται ότι «μη επιλέξιμες δαπάνες στο πλαίσιο των επενδυτικών προτάσεων για όλες τις κατηγορίες υποδράσεων είναι: 1. Μίσθωση κτιριακών εγκαταστάσεων παλαιών ή καινούργιων, ανεξάρτητα από την πιθανή προηγούμενη χρήση τους. ...».

2.4. Κατά το Άρθρο 618 Αστικού Κώδικα για τις αστικές μισθώσεις που πρέπει να μεταγράφονται ορίζονται τα εξής:

«Η μίσθωση ακινήτου για χρονικό διάστημα μακρότερο από εννέα έτη ισχύει απέναντι στο νέο κτήτορα μόνο αν καταρτιστεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και το έγγραφο αυτό μεταγραφεί».

Επισημαίνεται ότι οι εμπορικές μισθώσεις συνιστούν διακριτή των αστικών κατηγορία μισθώσεων, σύμφωνα με το π.δ. ΠΔ 34/1995. Υπό αυτή την έννοια πρέπει να κατανοηθεί η αναφερόμενη υπ' αριθμ. 749/2014 απόφαση Αρείου Πάγου, η οποία ακολουθεί την νομολογιακή γραμμή της ΟΛΑΠ 6/2004.

2.5. Σύμφωνα με τον Ν 4242/2014 ορίστηκε στο Άρθρο 13 για τις εμπορικές μισθώσεις ότι

«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».

2.6. Από τα ανωτέρω διαφαίνεται ότι η αναφερόμενη νομολογία έχει βασισθεί σε άλλη, ειδική νομοθεσία, των εμπορικών μισθώσεων, με απώτερη βάση την ΟΛΑΠ 6/2004 και με σκοπό να τάμει διαφορές στα πλαίσια αναγκαστικής εκτέλεσης και τις σχέσεις του υπερθεματιστή με τα μέρη της μίσθωσης. Άλλωστε, αυτή είναι η ratio της σχετικής διάταξης, δηλ. η μέγιστη δημοσιότητα της μακρόχρονης συμβατικής σχέσης έναντι τρίτων, ιδίως δανειστών του εκμισθωτή – η διάταξη αυτή δεσμεύει τα μέρη, τα οποία αναλαμβάνουν ένα βάρος σε περίπτωση μη συμμόρφωσης, συνιστά ius dispositivum (κανόνας ενδοτικού δικαίου), όχι ius cogens (κανόνας

αναγκαστικού δικαίου), καθώς δεν είναι ουσιώδες στοιχείο του κύρους της μεταξύ τους μακροχρόνιας μίσθωσης.

2.7. Η σχετική, όμως, νομοθεσία έχει ουσιωδώς τροποποιηθεί έκτοτε (δυνάμει του Ν. 4242/14), για την μεγαλύτερη ευελιξία των μερών όσον αφορά στην διάρκεια της μίσθωσης και της δυνατότητας διαφορετικής απεμπλοκής των μερών από την μισθωτική σχέση, παρέχοντας πρόσθετες δυνατότητες και στους ενδιαφερόμενους επενδυτές, όπως φαίνεται να υπολαμβάνει το δεύτερο εκ των ερωτημάτων, που φαίνεται να προβλέπει δικαίωμα μακροχρόνιας προαίρεσης για πρόσθετη εκμίσθωση υπέρ του μισθωτή.

2.8. Σε κάθε περίπτωση το πεδίο εφαρμογής της ανά χείρας ειδικής νομοθεσίας των επιδοτήσεων που εφαρμόζεται στο πλαίσιο του ΠΑΑ, σκοπεί στην διασφάλιση της χρήσης των δημόσιων (ευρωπαϊκού) πόρων, σύμφωνα και με τα οριζόμενα στους με ανώτερη τυπική ισχύ κοινοτικούς κανονισμούς, δίχως κατ' αρχήν πεδίο σύμπτωσης προς την αναφερόμενη νομολογία ή νομοθεσία, που σκοπούν στην προστασία των δανειστών. Κατά τούτο, μάλιστα, το ανωτέρω νομοθετικό πλαίσιο είναι υπεραναλυτικό όσον αφορά στις διάφορες επιλέξιμες προς επιδότηση δράσεις.

3. Συμπέρασμα:

Η σχετική ρύθμιση της μακροχρόνιας μίσθωσης συνιστά βάρος των μερών, το οποίο συστήνεται να ακολουθείται, και όχι προϋπόθεση κύρους της συμφωνίας μίσθωσης. Επομένως, δεν έχει σχέση η αναφερόμενη νομολογία προς τις επιδοτήσεις του ΠΑΑ.