



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αθήνα, 26-2-2021

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός ατομικής Γνωμοδότησης 29/2021

Αριθμός ερωτήματος: Το από 4-12-2020 και με ΑΠ 324285 έγγραφο της Γενικής Δνσης Διοικητικής Υποστήριξης, Τεχνικών Υπηρεσιών & Στέγασης, Δνση Ακίνητης Περιουσίας, Τμήμα Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του ε ΕΦΚΑ

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται εάν η μισθώτρια εταιρεία του ξενοδοχείου ΕΣΠΕΡΙΑ, το οποίο κείται στην πόλη των Αθηνών, ιδιοκτησίας του ε ΕΦΚΑ, επικαλείται βάσιμα την ύπαρξη ανωτέρας βίας (κατά το χρονικό διάστημα από Μάρτιο 2020 έως και Μάιο 2020) εξαιτίας της πανδημίας του ιού Covid-19, ως λόγο επιμήκυνσης του χρονικού διαστήματος, εντός του οποίου υποχρεούται να εκπληρώσει την συμβατική υποχρέωσή της για την πραγματοποίηση των επενδυτικών έργων στο ακίνητο και σε περίπτωση καταφατικής απάντησης ποια πρέπει να είναι η χρονική διάρκεια της παράτασης αυτής και ο τύπος τον οποίο θα πρέπει να περιβληθεί η αποδοχή του αιτήματος αυτού, καθώς και εάν υφίσταται υποχρέωση παράτασης της χρονικής διάρκειας ισχύος των τραπεζικών εγγυητικών επιστολών που προσκόμισε η μισθώτρια εταιρεία, όπως και εάν αυτή δικαιούται, βασίμως, να επανέλθει ζητώντας παράταση του χρόνου εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεών της, με την επίκληση λόγου ανωτέρας βίας, οσάκις η Πολιτεία λαμβάνει μέτρα για τον περιορισμό της περαιτέρω διασποράς του ιού. Τέλος, ερωτάται εάν η Διοίκηση του ε ΕΦΚΑ υποχρεούται ή όχι να καταγγείλει την προκείμενη μισθωτική σύμβαση επί τη βάση των διατάξεων του άρθρου 44 του π.δ/τος 715/1979 και εάν υποχρεούται να χορηγήσει αντίγραφα από τον φάκελο της συγκεκριμένης μισθωτικής σύμβασης, τα οποία αφορούν την εξέλιξη της σύμβασης αυτής, μετά την υπογραφή της, σε εταιρεία η οποία συμμετείχε στον διαγωνισμό για την μίσθωση του προαναφερόμενου ξενοδοχείου.

## Ι. ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Από τα στοιχεία του φακέλου, τον οποίο διαβίβασε, ως συνημμένο, στο προαναφερόμενο ερώτημα, προκύπτουν τα εξής πραγματικά περιστατικά:

Μετά από διαγωνισμό που διενεργήθηκε στις 10.12.2018 και κατά τον οποίο κατατέθηκαν τρεις (3) προσφορές από τις κάτωθι εταιρείες : 1. Κ/Ξ ΑΛΠΙΚΟ Α.Ε. - BAZAAR Α.Ε. με μηνιαίο προσφερόμενο μίσθωμα: 90.000,00 ευρώ, 2. NEW WORLD INVESTMENTS S.A.R.L. με μηνιαίο προσφερόμενο μίσθωμα: 94.250,00 ευρώ, 3. ΦΑΤΤΑΛ ΕΣΠΕΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και διακριτικό τίτλο «ΦΑΤΤΑΛ ΕΣΠΕΡΙΑ Α.Ε», με μηνιαίο προσφερόμενο μίσθωμα 95.833,33 ευρώ, με την από 03/07/2019 σύμβαση εκμίσθωσης, εκμισθώθηκε κατόπιν δημόσιου πλειοδοτικού διαγωνισμού το ξενοδοχείο «πρώην ΕΣΠΕΡΙΑ» επί των οδών Σταδίου 22 και Εδουάρδου Λω, ιδιοκτησίας του ε ΕΦΚΑ, προκειμένου να λειτουργήσει ως ξενοδοχείο 4 αστέρων, στην τρίτη εκ των πιο πάνω αναφερόμενων εταιρειών που συμμετείχαν στον διαγωνισμό αυτόν.

Σύμφωνα με την προαναφερόμενη σύμβαση εκμίσθωσης, η μισθώτρια εταιρεία υποχρεούται στην ολοκλήρωση του συμφωνηθέντος επενδυτικού προγράμματος εντός δύο ετών από την έναρξη της μίσθωσης ήτοι από 03.12.2019 έως 02.12.2021. Επίσης, η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε σε τριάντα (30) έτη, με δυνατότητα παράτασης 10 ετών έτη μετά από σχετική αμοιβαία συμφωνία των δύο πλευρών εφόσον έχει προηγηθεί έγγραφη συμφωνία τουλάχιστον δύο (2) έτη πριν από την λήξη της, αρχόμενη από την ημερομηνία υπογραφής του Πρωτοκόλλου Παράδοσης και Παραλαβής του μισθίου, (η «Ημερομηνία Έναρξης») και λήγουσα την αντίστοιχη ημερομηνία μετά την πάροδο τριάντα (30) συνεχόμενων πλήρων ετών (η « Ημερομηνία λήξης»). Το ακίνητο παραδόθηκε στην μισθώτρια στις 3.12.2019, όπως προκύπτει από το σχετικό πρωτόκολλο παράδοσης παραλαβής.

Εξάλλου, όπως είναι γνωστό από 25-2-2020 με διαδοχικές αποφάσεις της Πολιτείας, προς αντιμετώπιση, δε, της πανδημίας του ιού Covid-19 την οποία κήρυξε ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας, περιορίστηκε η κυκλοφορία των πολιτών, οι αεροπορικές, οδικές, θαλάσσιες και σιδηροδρομικές

συνδέσεις της χώρας, απαγορεύτηκε η λειτουργία επιχειρήσεων και υπηρεσιών, ανεστάλη η λειτουργία δικαστηρίων, εκκλησιών, εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, απαγορεύτηκε η συνάθροιση πολιτών, ματαιώθηκαν οι παρελάσεις και εορταστικές εκδηλώσεις, υπήρξε παρέμβαση σε συμβατικές σχέσεις με την υποχρεωτική μείωση 40% στα καταβαλλόμενα μισθώματα, στις εργασιακές σχέσεις δίνοντας την δυνατότητα αναστολής συμβάσεων η εκ περιτροπής εργασία, αναδιαμορφώθηκε το ωράριο λειτουργίας των δημόσιων υπηρεσιών, παρατάθηκαν οι προθεσμίες σε φορολογικές, ασφαλιστικές υποχρεώσεις των πολιτών, άδειες διαμονής, ασφαλιστικής κάλυψης, δόθηκε η δυνατότητα προμήθειας αγαθών και υπηρεσιών κατά παρέκκλιση του υφιστάμενου νομικού πλαισίου. Η αποκλιμάκωση των περιοριστικών μέτρων έγινε σταδιακά, με έναρξη την 4<sup>η</sup> Μαΐου, δεύτερο στάδιο στις 11 Μαΐου, τρίτο στάδιο στις 18 Μαΐου, τέταρτο στάδιο την 1<sup>η</sup> Ιουνίου, πέμπτο στάδιο εντός Ιουνίου η επαναλειτουργία των ξενοδοχείων 12 μηνες διάρκειας, έκτο και έβδομο στάδιο τέλος Ιουνίου με αρχές Ιουλίου 2020.

Με το από 09.04.2020 αίτημά της, προς την Διοίκηση του ε ΕΦΚΑ, η μισθώτρια εταιρεία, μετά την επιβολή περιοριστικών μέτρων από την Πολιτεία, για την αποφυγή της διασποράς της πανδημίας του κορωνοϊού, επικαλείται το άρθρο 14 της από 03.07.2019 σύμβασης , στους όρους του οποίου άρθρου υπάγεται η πραγματική κατάσταση που έχει διαμορφωθεί και συγκεκριμένα επικαλείται την ύπαρξη του γεγονότος της ανωτέρας βίας για το χρονικό διάστημα από 17/03/2020 έως την ημερομηνία που η ελληνική κυβέρνηση θα άρει τους επιβληθέντες περιορισμούς, ώστε να καταστεί δυνατή η συνέχιση των εργασιών στο ακίνητο.

Εξάλλου, η εκ των συμμετασχόντων, στον προαναφερόμενο πλειοδοτικό δημόσιο διαγωνισμό, εταιρεία με την επωνυμία «NEWS WORLD INVESTMENTS SARL», που ανήκει στον ξενοδοχειακό όμιλο Yazbeck, υπέβαλε το με αριθμό 228254/24-9-2020 αίτημα στον ε ΕΦΚΑ, με το οποίο, αφού επικαλείται έννομο συμφέρον: Α. Ζητά να πληροφορηθεί εάν ο ε-ΕΦΚΑ, σκοπεύει να ενεργοποιήσει τα προβλεπόμενα στις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 44 του ΠΔ.715/79 και να κηρύξει έκπτωτη την πλειοδότη εταιρεία και Β. ζητά να της χορηγηθούν όλες οι αποφάσεις που ενδεχομένως

έχει εκδώσει ο e ΕΦΚΑ, στο πλαίσιο εκτέλεσης της συγκεκριμένης σύμβασης εκμίσθωσης.

Κατόπιν τούτων με το με αριθμό πρωτοκόλλου 324285/4-12-2020 έγγραφό της η Διοίκηση του e ΕΦΚΑ ερωτά

Α. Εάν οι υφιστάμενες συνθήκες που δημιουργήθηκαν από την πανδημία του Covid 19, συνιστούν γεγονός ανωτέρας βίας;

Β. Πόσος είναι ο χρόνος εκδήλωσης της ανωτέρας βίας, ο οποίος καθιστά αντικειμενικά αδύνατη την συνέχιση οποιοσδήποτε εργασίας, για την υλοποίηση της σύμβασης εκ μέρους του μισθωτή;

Γ. Σε τι τύπο υπόκειται η αποδοχή εκ μέρους του e-ΕΦΚΑ, της επέλευσης γεγονότος ανωτέρας βίας; Απαιτείται η τροποποίηση της σύμβασης ως προς την διάρκεια της σύμβασης και την προθεσμία εκτέλεσης του επενδυτικού προγράμματος; Ή αρκεί η έγκριση της παράτασης της σύμβασης από το ΔΣ του Φορέα;

Δ. Η παράταση της σύμβασης κατά τον χρόνο εκδήλωσης της ανωτέρας βίας, επηρεάζει την διάρκεια των εγγυητικών επιστολών (εγγυητική επιστολή εκτέλεσης επενδυτικού προγράμματος και εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης της σύμβασης), που έχει καταθέσει η μισθώτρια;

Ε. Δύναται να επανέλθει η μισθώτρια , επικαλούμενη ανωτέρα βία κάθε φορά που η Κυβέρνηση θα λαμβάνει περιοριστικά μέτρα αποφυγής της διασποράς του ιού;

ΣΤ. Υποχρεούται ο e-ΕΦΚΑ να ενεργοποιήσει την παράγραφο 3 του άρθρου 44 του ΠΔ 715/79 και να κηρύξει έκπτωτη την μισθώτρια FATAL ESPERIA ΑΕ;

Ζ. Υποχρεούται ο e-ΕΦΚΑ, να προσκομίσει στην εταιρεία NEW WORLS INVESTMENTS όλες τις αποφάσεις που ενδεχομένως έχει εκδώσει, στο πλαίσιο εκτέλεσης της συγκεκριμένης σύμβασης εκμίσθωσης με την εταιρεία FATTAI ESPERIA Α.Ε κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 2690/1999 «Κύρωση του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 45/ τ. Α79.3.1999),όπως αυτές τροποποιήθηκαν και ισχύουν; Κι αν ναι ποια

έγγραφα είναι αυτά; Η ηλεκτρονική αλληλογραφία με την μισθώτρια επέχει θέση δημοσίου εγγράφου;

## II. ΕΡΜΗΝΕΥΤΕΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1). Στην κυρωθείσα με το άρθρο 1 του ν. 4682/2020 (Α' 76), από 25.2.2020 Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου «Κατεπείγοντα μέτρα αποφυγής και περιορισμού της διάδοσης κορωνοϊού» (Α' 42), η οποία εκδόθηκε κατ' επίκληση της παραγράφου 1 του άρθρου 44, σε συνδυασμό προς την παράγραφο 5 του άρθρου 5, την παράγραφο 3 του άρθρου 18 και την παράγραφο 3 του άρθρου 21 του Συντάγματος και της εξαιρετικά επείγουσας ανάγκης να αντιμετωπισθούν οι άμεσοι κίνδυνοι από την εμφάνιση και διάδοση κορωνοϊού, στο άρθρο πρώτο αυτής, υπό τον τίτλο «Μέτρα πρόληψης, υγειονομικής παρακολούθησης και περιορισμού της διάδοσης της νόσου», ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «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 περιορισμού της διάδοσης της νόσου. 2. Τα μέτρα αυτά συνίστανται: (α)..... (δ) στον προσωρινό περιορισμό, εν όλω ή εν μέρει, των αεροπορικών, θαλάσσιων, σιδηροδρομικών ή και οδικών συνδέσεων με χώρες μεγάλης διάδοσης της νόσου, (ε) στον προσωρινό περιορισμό προσώπων των περιπτώσεων (α) και (β) υπό συνθήκες που αποτρέπουν την επαφή με τρίτα πρόσωπα, από την οποία θα μπορούσε να προκληθεί μετάδοση της νόσου. Το μέτρο του προσωρινού περιορισμού δύναται να υλοποιείται σε κατάλληλο χώρο νοσοκομείου, υγειονομικής δομής, θεραπευτικού ιδρύματος, σε κατάλληλες δημόσιες ή ιδιωτικές εγκαταστάσεις προσωρινής διαμονής, ή και κατ' οίκον, ανάλογα με την απόφαση του αρμόδιου κάθε φορά οργάνου, (ε).... (η) στην προσωρινή επιβολή μέτρων περιορισμού της κυκλοφορίας μέσω μεταφοράς εντός της επικράτειας, (θ) στην προσωρινή επιβολή περιορισμού κατ' οίκον σε ομάδες προσώπων προς αποφυγή ενεργειών που θα μπορούσαν να προκαλέσουν τη διάδοση της νόσου. Το μέτρο του προσωρινού περιορισμού ευρύτερων ομάδων προσώπων δύναται να προσδιορίζεται με αναφορά σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές. Στα πρόσωπα της περίπτωσης αυτής δύνανται να επιβάλλονται και τα υπό περιπτώσεις (α) και (β) μέτρα.

3.....4. Τα μέτρα των παραγράφων 2 και 3 του παρόντος επιβάλλονται και εξειδικεύονται ανά περίπτωση, δυνάμει απόφασης: α)...β) του Υπουργού Υγείας και των κατά περίπτωση συναρμόδιων Υπουργών Υποδομών και Μεταφορών και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής για τα μέτρα των περιπτώσεων (γ) και (δ) μετά από γνώμη της Εθνικής Επιτροπής προστασίας της Δημόσιας Υγείας έναντι του κορωνοϊού COVID-19, γ)...δ)...ε) των Υπουργών Προστασίας του Πολίτη, Υγείας, Εσωτερικών και των κατά περίπτωση συναρμόδιων Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υποδομών και Μεταφορών και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, μετά από γνώμη της Εθνικής Επιτροπής προστασίας της Δημόσιας Υγείας έναντι του κορωνοϊού COVID-19, για την επιβολή των μέτρων των περιπτώσεων (ζ) και (η), στ) των Υπουργών Οικονομικών, Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Προστασίας του Πολίτη, Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, Υγείας και Εσωτερικών, μετά από γνώμη της Εθνικής Επιτροπής προστασίας της Δημόσιας Υγείας έναντι του κορωνοϊού COVID-19, για την επιβολή των μέτρων της περίπτωσης (θ). Καθεμία εκ των ανωτέρω αποφάσεων εκτός από το επιβαλλόμενο μέτρο, πρέπει να αναφέρει ρητά τη συγκεκριμένη ανάγκη δημόσιας υγείας που επιβάλλει τη λήψη του και να ορίζει τη διάρκεια ισχύος του, τα όργανα επιβολής του, τυχόν χώρους και καταστήματα υλοποίησης, τον τρόπο γνωστοποίησής της, καθώς και κάθε σχετική και αναγκαία λεπτομέρεια για την υλοποίησή της. Στις ίδιες αποφάσεις δύναται να ορίζεται και κάθε συναφής και αναγκαία πρόβλεψη και ρύθμιση για το σύνολο των θεμάτων διαχείρισης υποχρεώσεων των φορέων ή και φυσικών προσώπων που τίθενται, αντιστοίχως, σε καθεστώς προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας ή προσωρινού περιορισμού, όπως ρυθμίσεις για την αναστολή προθεσμιών υπόχρεων, για τυχόν μερική ή πλήρη αναστολή εργασιακών υποχρεώσεων, αναστολή υποχρεώσεων έναντι τρίτων και κάθε συναφές ζήτημα. Με όμοιες αποφάσεις δύναται να αποφασίζεται παράταση της ισχύος των επιβαλλόμενων μέτρων. Οι αποφάσεις επιβολής των ανωτέρω μέτρων ισχύουν από την υπογραφή τους και δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, τηρουμένων πάντως των κείμενων διατάξεων περί προστασίας των προσωπικών δεδομένων.

2). Στην κυρωθείσα με το άρθρο 1 του ν. 4683/2020 (Α' 76), από 20.3.2020 Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου «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 εκδόθηκε κατ' επίκληση της παραγράφου 1 του άρθρου 44, σε συνδυασμό προς τις παραγράφους 1, 4 και 5 του άρθρου 5, την παράγραφο 3 του άρθρου 18, την παράγραφο 4 του άρθρου 25, την παράγραφο 3 του άρθρου 21, την παράγραφο 1 του άρθρου 22 και τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 106 του Συντάγματος και της εξαιρετικά επείγουσας και απρόβλεπτης ανάγκης για τον περιορισμό της διασποράς του κορωνοϊού COVID-19 και τη λήψη των αναγκαίων μέτρων, προκειμένου να διασφαλισθεί η στήριξη της κοινωνίας και της επιχειρηματικότητας και η ομαλή λειτουργία της αγοράς και της δημόσιας διοίκησης, καθώς και για την προστασία των εθνικών και ενωσιακών συνόρων, στο άρθρο εξηκοστό όγδοο αυτής, υπό τον τίτλο «Πρόσθετα μέτρα αντιμετώπισης του κινδύνου διασποράς του κορωνοϊού COVID-19», ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «1....2.... 3. Για επιτακτικούς λόγους αντιμετώπισης σοβαρού κινδύνου δημόσιας υγείας που συνίστανται στη μείωση του κινδύνου διασποράς του κορωνοϊού COVID-19, είναι δυνατόν να επιβάλλονται ως μέτρα πρόληψης και για το απολύτως αναγκαίο χρονικό διάστημα, περιορισμοί ή απαγόρευση της κυκλοφορίας των πολιτών εν όλω ή εν μέρει στην Επικράτεια. Από τα μέτρα του προηγούμενου εδαφίου εξαιρούνται μετακινήσεις των πολιτών για την εξυπηρέτηση ζωτικών, προσωπικών ή επαγγελματικών, αναγκών τους που δεν μπορούν να ικανοποιηθούν με άλλον τρόπο. Τα μέτρα του πρώτου εδαφίου της παρούσας επιβάλλονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Προστασίας του Πολίτη, Υγείας και Εσωτερικών μετά από γνώμη της Εθνικής Επιτροπής προστασίας της Δημόσιας Υγείας έναντι του κορωνοϊού COVID-19. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι εξαιρέσεις του δευτέρου εδαφίου, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία ρύθμιση για την εφαρμογή της παρούσας. 4.... 5....». 5, Κατ' εξουσιοδότηση της ως άνω διάταξης εκδόθηκαν; α. Η Κοινή Υπουργική Απόφαση με αριθμό ΥΑ ΔΙΑ/Γ.Ποικ.20036/ 22.3.2020 «Επιβολή μέτρου προσωρινού περιορισμού της κυκλοφορίας των πολιτών λόγω κορωνοϊού» (Β' 986), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα, με την

οποία ορίζονται τα εξής: Άρθρο πρώτο; Περιορισμός κυκλοφορίας «1. Για επιτακτικούς λόγους αντιμετώπισης σοβαρού κινδύνου δημόσιας υγείας που συνίστανται στη μείωση του κινδύνου διασποράς του κορωνοϊού COVID-19, επιβάλλεται ως μέτρο πρόληψης και για το απολύτως αναγκαίο χρονικό διάστημα, περιορισμός της κυκλοφορίας των πολιτών εν όλω στην Επικράτεια. Ο περιορισμός ισχύει για το χρονικό διάστημα από 23.03.2020 ώρα 06 00 έως και 06.04.2020 και ώρα 06:00 ..... 2. Από τα μέτρα της παρ. 1 εξαιρούνται μετακινήσεις των πολιτών για την εξυπηρέτηση ζωτικών, προσωπικών ή επαγγελματικών, αναγκών τους που δεν μπορούν να ικανοποιηθούν με άλλον τρόπο και οι οποίες επιτρέπονται συγκεκριμένα για τους ακόλουθους περιοριστικά αναφερόμενους λόγους: (α) ..... β) ..... γ) Μετάβαση σε εν λειτουργία κατάσταση προμηθειών ειδών πρώτης ανάγκης, όπου δεν είναι δυνατή η έγκαιρη αποστολή τους, δ).....ε).... στ).....ζ).....η) Εφάπαξ μετάβαση στον τόπο της μόνιμης κατοικίας, θ).....ι).....ια)..... 3. Για την κατ' εξαίρεση μετακίνηση της παρ 2 θα πρέπει ο πολίτης να φέρει υποχρεωτικά μαζί του την αστυνομική του ταυτότητα ή διαβατήριο, καθώς και βεβαίωση κίνησης, σε έντυπη ή ηλεκτρονική μορφή....4...5...6....7..... β. Η Κοινή Υπουργική Απόφαση με αριθμό Δ1α/ΓΠ.οικ.22824/4.4.2020 (Β' 1168), με την οποία παρατάθηκε η ισχύς της παραπάνω Κ.Υ.Α, μέχρι και τις 27 Απριλίου 2020 και ώρα 06:00, ενώ με την ΚΥΑ Δ1α/ΓΠ.οικ.26794/25.4.2020 (Β' 1585) παρατάθηκε η ισχύς της έως και τις 4.5.2020 και ώρα 06:00. γ. Η Κοινή Υπουργική Απόφαση με αριθμό Δ1α/ΓΠ.οικ.27818/3.5.2020 ((Επιβολή του μέτρου του εν μέρει προσωρινού περιορισμού της κυκλοφορίας των πολιτών στην Επικράτεια, πέραν των ορίων της οικείας Περιφέρειας ή Περιφερειακής Ενότητας, προς αντιμετώπιση του κινδύνου διασποράς του κορωνοϊού COVID-19, από τις 4.5.2020 και ώρα 06:00 έως τις 18.5.2020 και ώρα 06:00» (Β' 1648), με την οποία ορίζονται τα εξής: Άρθρο μόνο «1. Για επιτακτικούς λόγους αντιμετώπισης σοβαρού κινδύνου δημόσιας υγείας που συνίστανται στη μείωση του κινδύνου διασποράς του κορωνοϊού COVID-19, επιβάλλεται ως μέτρο πρόληψης και για το απολύτως αναγκαίο χρονικό διάστημα, περιορισμός της κυκλοφορίας των πολιτών πέραν των ορίων της οικείας Περιφερειακής Ενότητας ή, ειδικώς στην περίπτωση της Περιφέρειας Αττικής, πέραν της Περιφέρειας αυτής. Ο περιορισμός ισχύει για το χρονικό διάστημα, από 4.5.2020 ώρα 06:00 έως και 18.5.2020 και ώρα 06:00 \_\_ \_ 2.

Από τα μέτρα της παρ 1 εξαιρούνται μετακινήσεις των πολιτών για την εξυπηρέτηση ζωτικών, προσωπικών ή επαγγελματικών, αναγκών τους που δεν μπορούν να ικανοποιηθούν με άλλον τρόπο και οι οποίες επιτρέπονται συγκεκριμένα για τους ακόλουθους περιοριστικά αναφερόμενους λόγους: α) ....ε.... 3..... ».

3). Στις διατάξεις του άρθρου 173 ΑΚ, ορίζεται ότι κατά την ερμηνεία της δήλωσης βουλήσεως αναζητείται η αληθινή βούληση χωρίς προσήλωση στις λέξεις, ενώ στις διατάξεις του άρθρου 200 ΑΚ ορίζεται ότι οι συμβάσεις ερμηνεύονται όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη.

4). Στις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 4670/2020, υπό τον τίτλο, δε, Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης - Ένταξη του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. στον e-Ε.Φ.Κ.Α. προβλέπονται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

Α. Στον ν. 4387/2016 (Α' 85) προστίθεται άρθρο 51Α ως εξής:

«Άρθρο 51Α

1. Το Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) με την επωνυμία «Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.)» μετονομάζεται από την 1η.3.2020 σε «Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης», αποκαλούμενος στο εξής «e-Ε.Φ.Κ.Α.». Όπου στην κείμενη νομοθεσία αναφέρεται «Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.)», νοείται ο «Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης (e-Ε.Φ.Κ.Α.)».

2. Στον e-Ε.Φ.Κ.Α. εντάσσεται από την 1η.3.2020 το Ενιαίο Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών (Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π.). Το Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) με την επωνυμία Ενιαίο Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών (Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π.) καταργείται και ο e-Ε.Φ.Κ.Α. καθίσταται οιονεί καθολικός διάδοχος αυτού. Στον e-Ε.Φ.Κ.Α. εντάσσονται ο Κλάδος Επικουρικής Ασφάλισης και ο Κλάδος Εφάπαξ Παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. με πλήρη οικονομική, λογιστική και περιουσιακή αυτοτέλεια έκαστος. Ο e-Ε.Φ.Κ.Α. έχει ως σκοπό την ασφαλιστική κάλυψη όλων των υπακτέων στην ασφάλιση προσώπων του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π., για τους

ασφαλιστικούς κινδύνους που προβλέπονται από την οικεία νομοθεσία, και τη χορήγηση των παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π...».

Β. Στις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 4670/2020, υπό τον τίτλο, δε, Περιουσία, λογιστική και οικονομική λειτουργία Κλάδων Επικούρησης και Εφάπαξ Παροχών του e-Ε.Φ.Κ.Α., προβλέπονται, μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

Στον ν. 4387/2016 προστίθεται άρθρο 70Α ως εξής:

#### «Άρθρο 70Α

1. Το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού που προέρχεται από τους εντασσόμενους στον e-Ε.Φ.Κ.Α. Κλάδους Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π., οι πόροι που προβλέπονται υπέρ αυτών από τις ισχύουσες διατάξεις, καθώς και η κινητή και ακίνητη περιουσία τους, περιέρχονται αυτοδίκαια στους αντίστοιχους αυτοτελείς κλάδους του, στον Κλάδο Επικουρικής Ασφάλισης και στον Κλάδο Εφάπαξ Παροχών του e-Ε.Φ.Κ.Α., ως καθολικούς διαδόχους τους. Ο e-Ε.Φ.Κ.Α. υπεισέρχεται στα πάσης φύσεως δικαιώματα και υποχρεώσεις των εντασσόμενων κλάδων Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π. ως οιονεί καθολικός διάδοχος αυτού. Για τη μεταβίβαση της κυριότητας των ακινήτων των εντασσόμενων κλάδων Επικουρικής Ασφάλισης και Εφάπαξ Παροχών του Ε.Τ.Ε.Α.Ε.Π., στους αντίστοιχους αυτοτελείς κλάδους του e-Ε.Φ.Κ.Α. εκδίδονται διαπιστωτικές πράξεις από τον Υπουργό Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, οι οποίες μεταγράφονται ατελώς στα βιβλία μεταγραφών των οικείων υποθηκοφυλακείων ή κτηματολογικών γραφείων. Η μεταβίβαση της εν γένει περιουσίας γίνεται χωρίς την καταβολή φόρου, τέλους ή δικαιώματος υπέρ του Δημοσίου, οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης ή άλλων νομικών προσώπων. Ειδικότερα, η μεταβίβαση της κινητής περιουσίας γίνεται χωρίς την τήρηση οποιουδήποτε τύπου ή την ανάγκη οποιασδήποτε πράξης ή συμβολαίου. Η μεταβίβαση αυτή, εφόσον περιλαμβάνει κινητές αξίες με δικαιώματα ψήφου, δεν υπάγεται στις διατάξεις του ν. 3461/2006.

5). Στις διατάξεις του άρθρου 50 παρ. 1 περ. δ' Ν. 4430/2016, υπό τον τίτλο, δε, Αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης και άλλες ασφαλιστικές διατάξεις ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

Ακίνητα Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης μπορούν με απόφαση των Διοικητικών Συμβουλίων τους και έγκριση του αρμόδιου Υπουργού, να εκμισθώνονται, μόνα ή κατά ομάδες και ενός ή περισσότερων Φορέων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 40, 41 παράγραφοι 1 και 2, 42 έως 49 του π.δ. 715/1979. Με τις αποφάσεις των Δ.Σ. των Φορέων καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη συμμετοχή στο διαγωνισμό, η χρονική διάρκεια, το ελάχιστο μίσθωμα, οι τυχόν αναγκαίες εργασίες ανακαίνισης, τα αποδεικτικά βιωσιμότητας της επιχείρησης, το ύψος της εγγυήσεως, το οποίο πρέπει να είναι αντίστοιχο της αξίας του ακινήτου και της χρονικής διάρκειας της μίσθωσης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

6). Οι διατάξεις του άρθρου 13 Ν. 4242/2014 (ΦΕΚ 50/Α/28-2-2014) προβλέπουν 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 56, 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 αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της.

7). Κατά τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 1 α του π. δ/τος 34/1995, στις διατάξεις του π.δ/τος αυτού υπάγονται και οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για να στεγασθούν :α. δικηγορικά γραφεία, β.....

8). Με τις διατάξεις των άρθρων 40, 41 και 44 του κεφαλαίου Β' του π.δ/τος 715/1979 «Περί τρόπου ενεργείας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), προμηθειών μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει,

αγορών ή εκποιήσεων ακινήτων, εκποιήσεων κινητών πραγμάτων ως και εκτελέσεως εργασιών» (Α' 212), ορίζονται τα εξής, αναφορικά με τη διακήρυξη του πλειοδοτικού διαγωνισμού, την υποβολή των προσφορών και την καταβαλλόμενη εγγύηση για την συμμετοχή στον πλειοδοτικό αυτόν διαγωνισμό, διαδικασία κατάρτισης των συμβάσεων μίσθωσης, κατόπιν της διενέργειας πλειοδοτικού πλειστηριασμού.

9). Άρθρο 40.

Ο διαγωνισμός ενεργείται κατόπιν διακηρύξεως του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου, ήτις περιέχει τ' ακόλουθα στοιχεία:

- α) το προκηρύσσον τον διαγωνισμόν Ν.Π.Δ.Δ.,
- β) τον τόπον, την περιοχήν, το είδος και την έκτασιν του προς εκμίσθωσιν ακινήτου.
- γ) την χρονικήν διάρκειαν της εκμισθώσεως,
- δ) το ελάχιστον μηνιαίον όριον του μισθώματος,
- ε) τον χρόνον και τρόπον καταβολής των μισθωμάτων,
- στ) τον όρον, ότι, το Ν.Π.Δ.Δ. δεν υποχρεούται εις εγκατάστασιν του μισθωτού,
- ζ) τον όρον ότι, ο μισθωτής δεν δικαιούται εις μείωσιν του μισθώματος από της κατακυρώσεως της μισθώσεως και εφεξής,
- η) την τυχόν επιβάρυνσιν του μισθωτού διά των εξόδων δημοσιεύσεων της διακηρύξεως, νομίμων κρατήσεων, τελών χαρτοσήμου και των τελών της συμβάσεως.
- θ) τον τόπον, ημερομηνίαν και ώραν διεξαγωγής του διαγωνισμού,
- ι) τον όρον ότι, εις την προσφοράν θα αναγράφεται ότι ο προσφέρων έλαβε γνώσιν των όρων της διακηρύξεως τους οποίους και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως.

ια) τον όρον ότι, ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρή την κατοχήν του μισθίου, τας υπέρ αυτού δουλείας, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιον εν καλή καταστάσει, προστατεύει αυτό κατά πάσης καταπατήσεως, διά των προσηκουσών αγωγών, αίτινες εκχωρούνται αυτώ διά της συμβάσεως, άλλως, ευθύνεται εις αποζημίωσιν,

ιβ) τον όρον ότι, ο διαγωνισμός θα διεξαχθή κατά τας διατάξεις του παρόντος Π. Δ/τος και προκειμένου περί Ν.Π.Δ.Δ. διά τα οποία ισχύουν αι ειδικαί διατάξεις, βάσει και των διατάξεων τούτων,

ιγ) τον όρον ότι, το Ν.Π.Δ.Δ. έχει δικαίωμα της μονομερούς λύσεως της συμβάσεως, όταν καταστή εις τούτο αναγκαία η ιδιόχρησις του μισθίου,

ιδ) πάντα έτερον κατά την κρίσιν του Ν.Π.Δ.Δ. αναγκαίον όρον.

10). Άρθρο 41 παρ. 2 και 3 εδαφ. α

2. Αι προσφοραί υποβάλλονται εγγράφως μέχρι της προσδιορισθείσης ημέρας και ώρας προς διεξαγωγήν του διαγωνισμού. Εις τας προσφοράς δέον απαιρήτως να αναγράφεται και ότι ο προσφέρων έλαβε γνώσιν των όρων της διακηρύξεως τους οποίους και αποδέχεται πλήρως και ανεπιφυλάκτως.

3. Πάσα προσφορά συνοδεύεται υπό γραμματίου παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητικής επιστολής αναγνωρισμένης Τραπέζης, διά ποσόν ίσον προς το προτεινόμενον ελάχιστον μηνιαίον όριον μισθώματος, ως εγγύησις συμμετοχής εις τον διαγωνισμόν.

11). Άρθρο 44 παρ. 3 εδαφ. α΄

Εάν ο υπέρ ου κατεκυρώθη ο διαγωνισμός πλειοδότης δεν προσέλθη προς υπογραφήν της συμβάσεως μισθώσεως, εντός της κατά την παράγραφον 1 του παρόντος άρθρου προθεσμίας, το διοικούν το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικόν όργανον, κηρύσσει έκπτωτον τον ανακηρυχθέντα πλειοδότην καταπιπτούσης υπέρ του Ν.Π.Δ.Δ. της κατατεθειμένης εγγυήσεως.

12). Στο ισχύον Σύνταγμα 1975/1986/2001 ορίζονται, μεταξύ άλλων, στο άρθρο 2§1 ότι «ο σεβασμός και η προστασία της αξίας του ανθρώπου

αποτελούν την πρωταρχική υποχρέωση της Πολιτείας», στο άρθρο 5Α§1 ότι «καθένας έχει δικαίωμα στην πληροφόρηση όπως νόμος ορίζει. Περιορισμοί στο δικαίωμα αυτό είναι δυνατόν να επιβληθούν με νόμο μόνον εφόσον είναι απολύτως αναγκαίοι και δικαιολογούνται για λόγους εθνικής ασφάλειας, καταπολέμησης του εγκλήματος και προστασίας δικαιωμάτων και συμφερόντων τρίτων», στο άρθρο 9Α ότι «καθένας έχει δικαίωμα προστασίας από τη συλλογή, επεξεργασία και χρήση, ιδίως με ηλεκτρονικά μέσα, των προσωπικών του δεδομένων, όπως νόμος ορίζει. Η προστασία των προσωπικών δεδομένων διασφαλίζεται από ανεξάρτητη αρχή, που συγκροτείται και λειτουργεί όπως ο νόμος ορίζει» και, τέλος, στο άρθρο 10§3 ότι «η αρμόδια υπηρεσία ή αρχή υποχρεούται να απαντά στα αιτήματα για παροχή πληροφοριών και χορήγηση εγγράφων, ιδίως πιστοποιητικών, δικαιολογητικών και βεβαιώσεων μέσα σε ορισμένη προθεσμία, όχι μεγαλύτερη των 60 ημερών, όπως νόμος ορίζει. Σε περίπτωση παρόδου άπρακτης της προθεσμίας αυτής ή παράνομης άρνησης, πέραν των άλλων τυχόν κυρώσεων και έννομων συνεπειών, καταβάλλεται και ειδική χρηματική ικανοποίηση στον αιτούντα, όπως νόμος ορίζει». 2.α) Στο άρθρο 5 του Ν.2690/1999 «Κύρωση του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 45), υπό τον τίτλο «πρόσβαση σε έγγραφα», όπως ισχύει μετά τη συμπλήρωση και τροποποίησή του με τα άρθρα 8§2 του Ν. 2880/2001 (ΦΕΚ Α' 9) και 11 §2 του Ν, 3230/2004 (ΦΕΚ Α' 44), ορίζονται τα εξής : «1. Κάθε ενδιαφερόμενος έχει το δικαίωμα, ύστερα από γραπτή αίτησή του, να λαμβάνει γνώση των διοικητικών εγγράφων. Ως διοικητικά έγγραφα νοούνται όσα συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες, όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις. 2. Όποιος έχει ειδικό έννομο συμφέρον δικαιούται, ύστερα από γραπτή αίτησή του, να λαμβάνει γνώση των ιδιωτικών εγγράφων που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες και είναι σχετικά με υπόθεσή τον η οποία εκκρεμεί σε αυτές ή έχει διεκπεραιωθεί από αυτές. 3. Το κατά τις προηγούμενες παραγράφους δικαίωμα δεν υφίσταται στις περιπτώσεις που το έγγραφο αφορά την ιδιωτική ή οικογενειακή ζωή τρίτου, ή αν παραβλάπτεται απόρρητο το οποίο προβλέπεται από ειδικές διατάξεις. Η αρμόδια διοικητική αρχή μπορεί να αρνηθεί την ικανοποίηση του δικαιώματος τούτου αν το έγγραφο αναφέρεται στις συζητήσεις του

Υπουργικού Συμβουλίου, ή αν η ικανοποίηση του δικαιώματος αυτού είναι δυνατόν να δυσχεράνει ουσιωδώς την έρευνα δικαστικών "διοικητικών," αστυνομικών ή στρατιωτικών αρχών σχετικώς με την τέλεση εγκλήματος ή διοικητικής παράβασης. 4. Το δικαίωμα των παραγράφων 1 και 2 ασκείται: α) με μελέτη του εγγράφου στο κατάστημα της υπηρεσίας, ή β) με χορήγηση αντιγράφου, εκτός αν η αναπαραγωγή τούτου μπορεί να βλάψει το πρωτότυπο. Η σχετική δαπάνη αναπαραγωγής βαρύνει τον αιτούντα, εκτός αν ο νόμος ορίζει διαφορετικά. Αν πρόκειται για πληροφορίες ιατρικού χαρακτήρα, αυτές γνωστοποιούνται στον αιτούντα με τη βοήθεια γιατρού, ο οποίος ορίζεται για το σκοπό αυτόν. 5. Η άσκηση του κατά τις παραγράφους 1 και 2 δικαιώματος γίνεται με την επιφύλαξη της ύπαρξης τυχόν δικαιωμάτων πνευματικής ή βιομηχανικής ιδιοκτησίας. 6. Η χρονική προθεσμία για τη χορήγηση εγγράφων κατά τις παραγράφους 1 και 2 ή την αιτιολογημένη απόρριψη της σχετικής αίτησης του πολίτη είναι είκοσι (20) ημέρες».

13). Στην επίμαχη σύμβαση, μεταξύ άλλων, προβλέπονται και τα εξής:

Άρθρο 5 παρ. 4

Η Μισθώτρια υποχρεούται να προβεί σε άμεση έναρξη των αναγκαίων ενεργειών για να υλοποιήσει πλήρως το Επενδυτικό της Πρόγραμμα, το αργότερο εντός δύο (2) ετών, από την ημερομηνία παράδοσης του μισθίου. Σε περίπτωση κατά την οποία η Μισθώτρια, αν και έχει προβεί σε όλες τις αναγκαίες και εκ του νόμου απαιτούμενες ενέργειες και διαδικασίες, δεν ολοκληρώσει το αργότερο εντός της διετίας το επενδυτικό της έργο, αλλά έχει εκτελέσει τμήμα αυτού, για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητά της, αλλά σε καθυστερήσεις εκ μέρους των αρμοδίων αρχών, τότε θα δικαιούται παράτασης της ανωτέρω προθεσμίας ολοκλήρωσης του έργου μέχρι ένα (1) ακόμη έτος, υπό την προϋπόθεση της ταυτόχρονης παράτασης της Εγγυητικής Επιστολής Υλοποίησης του Επενδυτικού Προγράμματος για χρονικό διάστημα έως δεκαοκτώ (18) μηνών από την ημέρα έναρξης της παράτασης.

## Άρθρο 9

Η Μισθώτρια θα παραδώσει στον Εκμισθωτή ως εγγύηση της καλής εκτέλεσης της παρούσας σύμβασης και Υλοποίησης του Επενδυτικού Προγράμματός της, τις κάτωθι εγγυητικές επιστολές της Τράπεζας ISRAEL DISCOUNT BANK, ποσού Ευρώ 2 300.000 και 3.000 000 αντίστοιχα, της παρούσας αποτελούσης απόδειξης της παράδοσης και παραλαβής αυτών. (α) Εγγύηση Καλής Εκτέλεσης των Όρων της Σύμβασης. Η Μισθώτρια παραδίδει στον Εκμισθωτή, ταυτόχρονα με την υπογραφή της παρούσας, εγγυητική επιστολή της Τράπεζας ISRAEL DISCOUNT BANK (στο εξής «Ε/ΚΕ»), για την καλή, ακριβή και προσήκουσα εκπλήρωση εκ μέρους της Μισθώτριας όλων των υποχρεώσεων της, που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση καθ' όλη τη διάρκεια αυτής και για την περίοδο μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την προσήκουσα απόδοση του Μισθίου στον Εκμισθωτή, στην κατάσταση που με την παρούσα συμφωνείται και μέχρι την ολοσχερή, οριστική και πλήρη εξόφληση όλων των οφειλών της Μισθώτριας ίση με το διπλάσιο των Ετήσιων Μισθωμάτων ποσού ευρώ Δύο Εκατομμυρίων Τριακοσίων Χιλιάδων (€ 2.300,000), διάρκειας (της εγγυητικής) δεκαοκτώ (18) μηνών, η οποία θα ανανεώνεται και αναπροσαρμόζεται κάθε φορά ένα (1) μήνα πριν τη λήξη της, έτσι ώστε να είναι πάντα ίση με δύο (2) τρέχοντα ετήσια Μισθώματα, όπως αυτά διαμορφώνονται κάθε φορά. Σε περίπτωση μη ανανεώσεως σύμφωνα με τα παραπάνω, θα καταπίπτει υπέρ του Εκμισθωτή η εις χείρας αυτού ισχύουσα εγγυητική επιστολή. Σε περίπτωση μερικής ή ολικής κατάπτωσης Εγγυητικής Επιστολής, χωρίς καταγγελία της παρούσας, η Μισθώτρια υποχρεούται σε συμπλήρωση ή αντικατάστασή της μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών χωρίς ειδική προς τούτο πρόσκληση του Εκμισθωτή. Εάν, στη συνέχεια, ανανεωθεί/αναπροσαρμοσθεί η Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης από τη Μισθώτρια, ο Εκμισθωτής θα επιστρέφει στη Μισθώτρια το ποσό το οποίο εισέπραξε από την κατάπτωση της ως άνω Εγγυητικής Επιστολής. Η μη τήρηση των, ως άνω, όρων αποτελεί παράβαση ουσιώδους όρου της παρούσας σύμβασης. Η ως άνω Ε/ΚΕ θα καταπίπτει επίσης υπέρ του Εκμισθωτή, για οποιονδήποτε λόγο σχετικά αναφέρεται ή/και συνάγεται από την παρούσα. Η τελευταία εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης θα είναι διάρκειας εικοσιτεσσάρων (24) μηνών και θα επιστραφεί στη Μισθώτρια μέσα

σε δύο (2) μήνες από την υπογραφή του πρωτοκόλλου παραλαβής του ακινήτου από τον Εκμισθωτή. Η ως άνω Ε/ΚΕ, θα αποδίδεται στη Μισθώτρια, υπό την επιφύλαξη της μη καταπτώσεώς της, όπως σχετικά στην παρούσα προβλέπεται, υπό την προϋπόθεση ότι η Μισθώτρια θα έχει εκπληρώσει όλες ανεξαιρέτως τις από την παρούσα σύμβαση απορρέουσες υποχρεώσεις της, και θα έχει εξοφλήσει όλες τις σχετικές με αυτό λογαριασμούς για το χρόνο χρήσης του μισθίου,

#### β) Εγγύηση Υλοποίησης του Επενδυτικού Προγράμματος.

Η Μισθώτρια παραδίδει στον Εκμισθωτή, ταυτόχρονα με την εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης του ανωτέρω εδαφίου (α), Εγγυητική Επιστολή Τραπέζης, ανερχόμενη σε 3.000.000€, για την υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος, σύμφωνα με την προσφορά της Μισθώτριας και τους όρους της παρούσας σύμβασης. Η εγγύηση υλοποίησης του επενδυτικού προγράμματος θα έχει διάρκεια τριάντα (30) μηνών, δυνάμενη να παραταθεί ανάλογα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 5 παρ. 4 της παρούσας. Θα απομειώνεται σταδιακά κατά το ένα πέμπτο (1/5) του ύψους της και κατ' αναλογία προς το μέρος των εργασιών που έχουν εκτελεσθεί, όπως αυτές θα πιστοποιούνται κάθε φορά από την Διεύθυνση Στέγασης και Τεχνικών Υπηρεσιών ανάλογα με την πρόοδο των εργασιών και μέχρι συνολικού ποσοστού εβδομήντα τοις εκατό (70%). Μετά την πιστοποίηση από την Διεύθυνση Στέγασης και Τεχνικών Υπηρεσιών της ολοκλήρωσης των εργασιών υλοποίησης της επένδυσης κατά το υπόλοιπο ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) θα επιστραφεί στην Μισθώτρια η εγγυητική επιστολή υλοποίησης του επενδυτικού προγράμματος., εντός δέκα (10) εργασίμων ημερών από την ως άνω πιστοποίηση.

#### Άρθρο 14

Τα Μέρη δεν θα ευθύνονται για την αδυναμία τους να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις, που απορρέουν από την παρούσα Σύμβαση για λόγους, που οφείλονται σε γεγονότα Ανωτέρας Βίας. Τα Μέρη συμφωνούν, επίσης, ότι σε καμία περίπτωση δεν συνιστούν ανωτέρα βία πράξεις ή παραλείψεις οποιοσδήποτε αρμόδιας αρχής ή οργανισμού κοινής ωφελείας, που τυχόν θα εμποδίζουν την έγκαιρη και σωστή εκτέλεση της

παρούσας, Το Συμβατικό Μέρος, που επικαλείται Ανωτέρα Βία, θα ειδοποιεί το άλλο μέρος έγκαιρα περί των γεγονότων που συνιστούν την Ανωτέρα Βία, καθώς και για την εκτιμώμενη διάρκεια τέτοιου γεγονότος και για την έκταση του εκάστοτε αρνητικού αποτελέσματος στην υλοποίηση της Σύμβασης. Αν συντρέξει περίπτωση Ανωτέρας Βίας, οι προβλεπόμενες στην παρούσα συμβατικές προθεσμίες θα παρατείνονται για χρονικό διάστημα ίσο προς την διάρκεια των αποτελεσμάτων του γεγονότος, που συνιστά την Ανωτέρα Βία, χωρίς την επιβολή οποιονδήποτε κυρώσεων (ποινικών ρητρών ή άλλων) και η διάρκεια της παρούσας θα παρατείνεται αντιστοίχως. Σε περίπτωση, πάντως, που το γεγονός της Ανωτέρας Βίας ή οι συνέπειες του καθιστούν ουσιωδώς αδύνατη τη λειτουργία του μισθίου για διάστημα μεγαλύτερο του έτους, η μισθώτρια δύναται να καταγγείλει την παρούσα αζημίως.

### III. ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΑΥΤΩΝ

#### ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ Α'ΕΡΩΤΗΜΑ

Με τον όρο ανωτέρα βία χαρακτηρίζεται οποιοδήποτε τυχηρό γεγονός του οποίου η επέλευση, ως εκ της φύσεώς του, είναι για τις ανθρώπινες δυνάμεις απρόβλεπτη και αναπότρεπτη. Η κατηγορία των τυχηρών, για την οποία χρησιμοποιείται ο όρος ανωτέρα βία (*vis major*), περιλαμβάνει βασικά τις ακραίες περιπτώσεις εκείνων των περιστατικών που είναι για τις ανθρώπινες δυνάμεις αδύνατο να αποτραπούν ή τουλάχιστον δυσκολότερο από ό,τι τα λοιπά τυχηρά, δηλαδή τα υπό στενή έννοια, που βρίσκονται πλησιέστερα προς την αμέλεια (Μ. Σταθόπουλος, Γενικό Ενοχικό Δίκαιο, εκδ. 5<sup>η</sup>, 2018, σελ. 370 επ). Το ζήτημα, όμως, το οποίο ανακύπτει, στην προκειμένη περίπτωση, δεν είναι ο προσδιορισμός της έννοιας της ανώτερης βίας, γενικά, αλλά, σε περίπτωση υπογραφής σύμβασης, στις πρόνοιες της οποίας διαλαμβάνεται και πρόβλεψη για την έκταση της απαλλαγής των συμβαλλομένων, από τις συμβατικές υποχρεώσεις τους, σε περίπτωση συνδρομής απρόβλεπτων και αναπότρεπτων γεγονότων, (το ζήτημα) είναι η διαπίστωση της βούλησης των συμβαλλομένων μερών για την εννοιολογική οριοθέτηση της έννοιας της ανώτερης βίας. Τούτο, δε, διότι τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν την δυνατότητα, με βάση την αρχή της αυτονομίας της βούλησης, η οποία διέπει το δίκαιο των συναλλαγών, να καθορίζουν στενότερα ή ευρύτερα τα όρια των κινδύνων

που θέλησαν να αναλάβουν, δηλαδή να προσδιορίζουν τα ποια είναι αυτά τα πραγματικά περιστατικά, τα οποία συνιστούν ανώτερη βία και επομένως και πόσο ευρεία είναι η έκταση της απαλλαγής των. Η προαναφερόμενη διαπίστωση δύναται να γίνει, μόνον, μέσω της ερμηνείας της σύμβασης και της προσπάθειας εξεύρεσης της αληθούς έννοιας των συμφωνηθέντων, χωρίς προσκόλληση την λεκτική διατύπωση των συμφωνηθέντων, σε συνδυασμό τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, κατ' άρθρα 173 και 200 ΑΚ. Αν δεν είναι δυνατόν να διαπιστωθεί η δικαιοπρακτική βούληση των συμβαλλομένων μερών, ούτε να συναχθεί από τη συμπληρωματική ερμηνεία της σύμβασης η σύμφωνη με τον σκοπό και τη φύση της κατανομή των κινδύνων μεταξύ των συμβαλλομένων, δηλαδή σε περιπτώσεις αμφιβολίας, θα πρέπει να γίνεται δεκτή η υποκειμενική θεωρία για την έννοια της ανωτέρας βίας (Απ. Γεωργιάδης, Ενοχικό Δίκαιο, έκδοση 2<sup>η</sup>, παρ. 23, αρ. 33).

Περαιτέρω, είναι δεδομένο, πως στην θεωρία και τη νομολογία, στην έννοια της ανώτερης βίας εμπίπτει και το απρόβλεπτο και αναπότρεπτο γεγονός, το οποίο αποτελεί αποκύημα πράξης της κανονιστικά δρώσας Διοίκησης. (ΑΠ 284/1953, ΝοΒ 1953, 470· 476/1977, ΝοΒ 1978, 54· 633/2011, δημοσ. ΝΟΜΟΣ· ΕφΠατρ 82/1965, ΕΕΝ 1966, 722· ΕφΑθ 86/1971, Αρμ 1971, 524· 207/1971, Αρμ 1971, 579.).

Εξάλλου, βασική αρχή του δικαίου των συμβάσεων είναι πως τα συμφωνηθέντα και οι από αυτά απορρέουσες υποχρεώσεις θα πρέπει να τηρούνται (*pacta sunt servanda*) στο ακέραιο, πλην όμως, εάν η λύση η οποία επιβάλλεται από την σύμβαση είναι υπέρμετρα επαχθής, θα πρέπει με βάση την εφαρμογή της αρχής της καλής πίστης, όχι βέβαια, να εμποδιστεί η εφαρμογή της σύμβασης, αλλά να αποτραπούν οι διαστρεβλώσεις που, ενδεχομένως, προκύπτουν. Για τη συγκεκριμενοποίηση της αόριστης νομικής έννοιας της καλής πίστης μπορούν, ενδεικτικά, να ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα αξιολογικά κριτήρια όπως οι γενικά αποδεκτές κοινωνικοοικονομικές αντιλήψεις και αξιολογήσεις για την επιβαλλόμενη συμπεριφορά, οι συνταγματικές αξίες και τα ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα που κατοχυρώνονται στην ελληνική έννομη τάξη και οι εν γένει αξιολογήσεις της, ιδιαίτερα, δε, η στάθμιση των εκατέρωθεν συμφερόντων και η

ισορροπημένη προστασία τους, στη βάση ιδίως της αρχής της αναλογικότητας, αλλά και η αποφυγή υπέρμετρης συρρίκνωσης των δυνατοτήτων άσκησης της ελευθερίας ανάπτυξης της προσωπικότητας και της επαγγελματικής, οικονομικής και λοιπής δραστηριότητας των συναλλασσομένων, καθώς και λόγοι επιείκειας. (Για τη συγκεκριμενοποίηση των γενικών ρητρών και την εξειδίκευση των αόριστων νομικών εννοιών του ιδιωτικού δικαίου με αναγωγή σε συνταγματικές διατάξεις βλ. Απ. Γεωργιάδη, Γεν. Αρχ., § 6 αρ. 44 επ. Δωρή, ΕλλΔνη 32, 1188' επίσης την ΟΛΑΠ 1752/1984 ΕΕργΔ 44, 579 -εξειδίκευση της γενικής ρήτρας της καλής πίστης με αναγωγή στη συνταγματική αρχή της ισότητας).

Περαιτέρω, από το διδόμενο πραγματικό, συνάγεται ότι το στάδιο στο οποίο βρίσκονταν η εκτέλεση της σύμβασης, κατά το χρονικό διάστημα από τον Μάρτιο του έτους 2020 έως και τον Μάιο του έτους 2020, χρονικό διάστημα κατά το οποίο ελήφθησαν, για πρώτη φορά, τα μέτρα της Πολιτείας για τον περιορισμό της διασποράς του ιού Covid-19, είναι η πραγματοποίηση των προβλεπόμενων, στην σύμβαση, επενδυτικών έργων, που συμβάλλουν στην προπαρασκευή του ενοικιαζόμενου ακινήτου, προκειμένου να λειτουργήσει ως ξενοδοχειακή μονάδα. Ενώ, από τις διατάξεις του άρθρου 14 της επίμαχης σύμβασης μίσθωσης του οικήματος στο οποίο στεγάζεται το ξενοδοχείο «ΕΣΠΕΡΙΑ», προκύπτει ότι τα δύο συμβαλλόμενα μέρη ρητά συμφώνησαν ότι σε καμία περίπτωση ανώτερη βία δεν συνιστούν πράξεις ή παραλείψεις οποιασδήποτε αρμόδιας αρχής ή οργανισμού κοινής ωφέλειας που τυχόν θα εμποδίζουν την έγκαιρη και σωστή εκτέλεση της σύμβασης αυτής.

Όμως, οι προαναφερόμενες πρόνοιες της ρήτρας του άρθρου 14 της επίμαχης σύμβασης, που προσδιορίζουν την έκταση της απαλλαγής των συμβαλλομένων και προβλέπουν ότι ανωτέρα βία δεν συνιστούν οι πράξεις της δημόσιας αρχής, οι οποίες συντελούν στην καθυστέρηση της εκτέλεσης της σύμβασης, εάν εφαρμοστούν στην προκειμένη περίπτωση θα οδηγήσουν σε διαστρέβλωση της αληθούς έννοιας των προβλεπόμενων στην σύμβαση, πέραν, βέβαια, του ότι η σχετική πρόβλεψη προφανέστατα αναφέρεται στην συνήθη κανονιστική δράση της Πολιτείας και όχι στην επιβαλλόμενη, από απρόβλεπτες και εξαιρετικές συνθήκες, για την προστασία του υπέρτατου

δημοσίου αγαθού της υγείας, οπότε με βάση την αρχή της καλής πίστης και, ειδικότερα, με βάση την εξειδίκευσή της, σύμφωνα με τα πιο πάνω παρατιθέμενα, για να μην περιοριστεί, υπέρμετρα, το δικαίωμα της αναδόχου εταιρείας στην ελεύθερη συμμετοχή στην οικονομική ζωή του τόπου, αλλά και, πρωτίστως, για λόγους επιείκειας, θα πρέπει να γίνει αποδεκτό πως και οι αποφάσεις της Πολιτείας για τον περιορισμό της διασποράς του ιού Covid - 19 και όχι, βέβαια (στο αναφερόμενο στάδιο που ευρίσκεται η εκτέλεση της επίμαχης σύμβασης), αυτή τούτη η πανδημία, συνιστούν λόγο ανώτερης βίας, ο οποίος, εάν συντρέχει, μπορεί να γίνει δεκτό πως συντελεί στην αναστολή των οιωνδήποτε εκατέρωθεν συμβατικών υποχρεώσεων ή στην παραδοχή πως ο αντισυμβαλλόμενος, που την επικαλείται, εξ' αιτίας αυτού του λόγου δεν μπόρεσε να εκτελέσει ορθά και έγκαιρα τις από την σύμβαση απορρέουσες υποχρεώσεις του, όπως άλλωστε, παγίως, δέχεται και η νομολογία. Η άποψη αυτή, άλλωστε, απηχεί και την πραγματική βούληση των αντισυμβαλλομένων, δεδομένο που συνάγεται από τα συμφωνηθέντα μεταξύ των στο άρθρο 5 παρ. 4 της επίμαχης σύμβασης, όπου προβλέπεται πως εάν η μισθώτρια δεν ολοκληρώσει το αργότερο εντός της διετίας το επενδυτικό της έργο, αλλά έχει εκτελέσει τμήμα αυτού, για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητά της, αλλά σε καθυστερήσεις εκ μέρους των αρμοδίων αρχών, τότε θα δικαιούται παράτασης της ανωτέρω προθεσμίας ολοκλήρωσης του έργου μέχρι ένα (1) ακόμη έτος, υπό την προϋπόθεση της ταυτόχρονης παράτασης της Εγγυητικής Επιστολής Υλοποίησης του Επενδυτικού Προγράμματος για χρονικό διάστημα έως δεκαοκτώ (18) μηνών από την ημέρα έναρξης της παράτασης.

Περαιτέρω, στην προκειμένη περίπτωση, για να είναι δυνατή η επίκληση, ως λόγου ανωτέρας βίας, των μέτρων που έλαβε η Πολιτεία, κατά το χρονικό διάστημα από Μάρτιο 2020 έως και Μάιο 2020, για τον περιορισμό της περαιτέρω διασποράς του ιού Covid 19, θα πρέπει να συντρέχουν οι κάτωθι προϋποθέσεις σωρευτικά: α) ότι το συγκεκριμένο περιστατικό ανωτέρας βίας να προκάλεσε την αδυναμία εκπλήρωσης της όποιας παροχής ή καθυστέρησης εκπλήρωσης συμβατικής υποχρέωσης, β) η μη εκπλήρωση της παροχής να προκλήθηκε από πρακτικές συνέπειες των προαναφερόμενων μέτρων της Πολιτείας, οι οποίες κείνται πέραν της

δυνατότητας για έλεγχο του συμβαλλομένου μέρους που επικαλείται την ανωτέρα βία και γ) δεν υπήρχαν άλλα δικαιολογημένα μέτρα ή ενέργειες που θα μπορούσαν να έχουν ληφθεί ώστε να αποφευχθεί ή μετριασθεί το γεγονός και οι συνέπειές του (Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ, Μ. Μαργαρίτης και Α. Μαργαρίτη, Εκδ. Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2016, σελ. 293-304).

Συμπερασματικά, παρά την πιο πάνω παρατιθέμενη πρόβλεψη της ρήτρας του άρθρου 14 της επίμαχης σύμβασης, θα πρέπει, με βάση την αληθή έννοια των συμφωνηθέντων, χωρίς προσκόλληση στην λεκτική διατύπωση, κατ' εφαρμογή, δε, της αρχής της καλής πίστης, να γίνει δεκτό πως και οι πράξεις της κανονιστικά δρώσας Πολιτείας για τον περιορισμό της περαιτέρω διασποράς του ιού Covid-19, συνιστούν λόγο ανωτέρας βίας, με την επίκληση του οποίου, υπό την αίρεση της σωρευτικής συνδρομής των αμέσως πιο πάνω αναφερομένων προϋποθέσεων (για τις οποίες η μισθώτρια οφείλει να καταστήσει γνωστές στην Διοίκηση του e ΕΦΚΑ την συνδρομή τους, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 14 της συμφωνίας), το αντισυμβαλλόμενο μέρος της αναδόχου εταιρείας δύναται να θεωρηθεί ότι ανυπαίτιως εμποδίστηκε στην ορθή και έγκαιρη εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων αυτού, ιδίως για την εκτέλεση των επενδυτικών έργων και επέκεινα η αποδοχή της ύπαρξης λόγου ανωτέρας βίας συνιστά βάσιμο δικαιολογητικό λόγο για την ισόχρονη παράταση του χρόνου εκπλήρωσης των σχετικών συμβατικών υποχρεώσεων της.

#### ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ Β' ΕΡΩΤΗΜΑ

Ως προς το ερώτημα αυτό δεν δύναται να δοθεί απάντηση διάφορη των προβλεπομένων στις διατάξεις των εδαφίων γ' και δ' του άρθρου 14 της επίμαχης σύμβασης, όπου προβλέπεται παράταση του χρόνου εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων για όσο διαρκεί η ανωτέρα βία και, επομένως, οιαδήποτε περαιτέρω ανάπτυξη, επί του τιθέμενου ζητήματος, παρέλκει ως αλυσιτελής.

#### ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ Γ' ΕΡΩΤΗΜΑ

Όπως αναπτύχθηκε και ανωτέρω, στην απάντηση του Α΄ Ερωτήματος, το ζήτημα το οποίο αναφέρεται, στην προκειμένη περίπτωση, είναι οι συνέπειες στην ομαλή εξέλιξη της επίμαχης σύμβασης και, ιδίως, στην έκταση της απαλλαγής των αντισυμβαλλομένων, των μέτρων που έλαβε η Πολιτεία για τον περιορισμό της περαιτέρω διασποράς του ιού Covid-19, με δεδομένο πως στην σύμβαση αυτήν προβλέπεται, σε αντιδιαστολή με τα παγίως γενόμενα δεκτά, σε θεωρία και νομολογία, ότι πράξεις ή παραλείψεις της δημόσιας αρχής δεν συνιστούν ανωτέρα βία. Ως προς το ζήτημα αυτό προτάθηκε πως θα πρέπει να ερμηνευτεί η σύμβαση αυτή, ως προς τον ουσιωδέστατο αυτόν όρο της, δηλαδή να γίνει δεκτό, κατά τον προσδιορισμό του εύρους της απαλλαγής των αντισυμβαλλομένων, ως λόγος ανωτέρας βίας και η δράση της κανονιστικά δρώσας Πολιτείας για την αντιμετώπιση απρόβλεπτων, αναπάντεγων και δύσκολα αντιμετωπίσιμων καταστάσεων που άπτονται, άμεσα, του δημοσίου συμφέροντος και της επιτέλεσης της συνταγματικής υποχρέωσης της Πολιτείας για την προστασία υπέρτατων δημοσίων αγαθών, όπως η δημόσια υγεία.

Όμως, καθόσον στην προκειμένη περίπτωση δεν πρόκειται για τροποποίηση των συμφωνηθέντων, με την επέκταση των λόγων απαλλαγής των αντισυμβαλλομένων, αλλά για ερμηνευτική προσέγγιση του εύρους της απαλλαγής των, δεν απαιτείται η τροποποίηση της επίμαχης σύμβασης ως προς το ζήτημα αυτό και άρα δεν τίθεται και ζήτημα τήρησης ή μη συγκεκριμένου τύπου, ενώ ως προς την παράταση της διάρκειας της σύμβασης και της προθεσμίας εκτέλεσης του επενδυτικού προγράμματος, αρκεί η έκδοση διαπιστωτικής πράξης για έγκριση της παράτασης της σύμβασης και της προθεσμίας από το ΔΣ του e ΕΦΚΑ (ίδετε 2/2000 και 579/2002 γνωμοδοτήσεις ΝΣΚ, στις οποίες δίδεται η αυτή λύση σε ζήτημα παράτασης εκτέλεσης συμβατικών υποχρεώσεων), καθόσον είναι αυτονόητο ότι κάτι τέτοιο δεν συνιστά αναγκαία, από τις περιστάσεις, τροποποίηση ουσιώδους ή και επουσιώδους όρου της επίμαχης συμφωνίας, αλλά πανηγυρικό και αποδεικτικό συνάμα τρόπο διαπίστωσης της συνδρομής των συνεπειών της εφαρμογής της ρήτρας περί ανωτέρας βίας του άρθρου 14 της σύμβασης, μετά την κατά τα ανωτέρω ερμηνευτική προσέγγισή της.

## ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ Δ' ΕΡΩΤΗΜΑ

Οι εγγυητικές επιστολές που εκδίδονται από τράπεζες αποτελούν ιδιαίτερο είδος κατά τύπον εγγύησης, δημιούργημα της συναλλακτικής πρακτικής (άρθρο 361 ΑΚ), χαρακτηριστικό της οποίας είναι ότι, με αυτήν οι συναλλασσόμενοι δεν αποβλέπουν στην απόκτηση πρόσθετης φερεγγυότητας, αλλά στην άμεση καταβολή από την τράπεζα στο δανειστή του ποσού που καλύπτει η εγγυητική επιστολή, χωρίς ο τελευταίος να προσφύγει στα Δικαστήρια και στη χρονοβόρα διαδικασία τους (ΑΠ 1625/2012 δημοσιευμένη στην Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών «ΝΟΜΟΣ»). Έτσι, επί εγγυητικής επιστολής, που εκδίδεται από τραπεζικό ίδρυμα, λόγω της ενδοτικού χαρακτήρα των εν λόγω διατάξεων και της θεσπιζόμενης με το άρθρο 361 ΑΚ αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων, μπορεί να συμφωνηθεί μεταξύ των ενδιαφερομένων η οποιαδήποτε τροποποίηση χρονικής διάρκειας ισχύος ήδη εκδοθείσης εγγυητικής επιστολής γίνεται κατά κύριο λόγο, μετά από απαίτηση του λήπτη δικαιούχου. Αυτή η συμφωνία δεν αντίκειται στην καλή πίστη και στα συναλλακτικά ήθη, ούτε μπορεί να θεωρηθεί καταχρηστική, όταν λαμβάνει χώρα στην περίπτωση που επιβάλλεται η παράταση των συμβατικών εργασιών λόγω ανωτέρας βίας, τούτο, δε, διότι η ανωτέρα βία έχει συνέπειες και για την αναθέτουσα αρχή και συγκεκριμένα στην καθυστέρηση της συμβατικής πρόβλεψης του χρόνου ολοκλήρωσης των εργασιών. Επομένως η καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη επιβάλλουν οι εγγυητικές επιστολές να συνεχίσουν να συνοδεύουν τις υποχρεώσεις του αναδόχου μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών και όχι να τις αφήσουν απογυμνωμένες από την ασφάλεια που παρέχουν στην αναθέτουσα αρχή.

Επομένως, εν προκειμένω, επιβάλλεται να συμφωνηθεί και να επιτευχθεί η παράταση της χρονικής ισχύος των εγγυητικών επιστολών για ισόχρονο, με την παράταση των επενδυτικών και των λοιπών συμβατικών εργασιών της αναδόχου εταιρείας.

## ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ Ε' ΕΡΩΤΗΜΑ

Η επίκληση των περιοριστικών μέτρων που έχουν τεθεί, από την Πολιτεία, σταδιακά, από τον Ιούνιο του έτους 2020 έως και τον Νοέμβριο του ίδιου έτους, προς αντιμετώπιση της περαιτέρω διασποράς του ιού covid19 ως λόγου ανώτερης βίας, δεν φαίνεται κατ' αρχήν δόκιμη. Τούτο, δε διότι μετά την λήψη των πρώτων περιοριστικών μέτρων και την παγίωση στην καθημερινότητα των πολιτών του ιδιαίτερων συνθηκών, υπό τις οποίες υποχρεούνται να ασκούν την όποια οικονομική και κοινωνική δραστηριότητά τους, δεν είναι δυνατή η επίκληση ως ανυπαίτιου, απρόβλεπτου και αναπότρεπτου του γεγονότος, ομοίως δε δεν μπορεί να θεωρηθεί ως βάσιμος ο ισχυρισμός ότι το επικαλούμενο γεγονός δεν αναμενόταν και ούτε ήταν δυνατόν να προληφθεί ή να αποτραπεί ακόμη και με μέτρα άκρας επιμέλειας και σύνεσης. Η έκτακτη περίσταση έχει πλέον χαρακτηριστικά μονιμότητας, προβλεψιμότητας, αλλά και έντονης δημοσιότητας που μάλλον αυξάνουν την απαίτηση για επιμέλεια και προνοητικότητα.

Συμπερασματικά, δεν δύναται να επανέλθει η μισθώτρια, επικαλούμενη, προς αναστολή των προθεσμιών εκτέλεσης των συμβατικών υποχρεώσεων της, ανωτέρα βία, κάθε φορά που η Πολιτεία θα λαμβάνει, εκ νέου, περιοριστικά μέτρα αποφυγής της διασποράς του ιού Covid-19.

#### ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΣΤΕΡΩΤΗΜΑ

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 50 παρ. 1 περ. δ' Ν. 4430/2016, ακίνητα Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης μπορούν με απόφαση των Διοικητικών Συμβουλίων τους και έγκριση του αρμόδιου Υπουργού, να εκμισθώνονται, μόνα ή κατά ομάδες και ενός ή περισσότερων Φορέων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 40, 41 παράγραφοι 1 και 2, 42 έως 49 του π.δ. 715/1979 και με τις αποφάσεις των Δ.Σ. των Φορέων καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη συμμετοχή στο διαγωνισμό, η χρονική διάρκεια, το ελάχιστο μίσθωμα, οι τυχόν αναγκαίες εργασίες ανακαίνισης, τα αποδεικτικά βιωσιμότητας της επιχείρησης, το ύψος της εγγυήσεως, το οποίο πρέπει να είναι αντίστοιχο της αξίας του ακινήτου και της χρονικής διάρκειας της μίσθωσης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 Ν. 4242/2014, μετά την 28-2-2014, ημεροχρονολογία έναρξης ισχύος του νόμου αυτού, οι εμπορικές-

επαγγελματικές μισθώσεις, οι οποίες προστατεύονται από τις διατάξεις του π.δ/τος 34/1995, εάν δεν ορίζεται διαφορετικά σε αυτές τις διατάξεις, ρυθμίζονται από τους συμβατικούς όρους τους και από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Ο νόμος 813/1978 "περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων", ο οποίος κωδικοποιήθηκε με το ΠΔ 34/1995, εισήγαγε ειδικό σύστημα ιδιαίτερης προστασίας της επαγγελματικής στέγης προς προαγωγή του συμφέροντος όχι μόνο του μισθωτή, αλλά και της εθνικής οικονομίας και ως εκ τούτου οι διατάξεις του, καθώς και οι διατάξεις των νόμων, που τροποποιούν ή συμπληρώνουν αυτόν ή ρυθμίζουν την εξέλιξη της ενοχικής σχέσης της μίσθωσης, είναι ειδικές και κατισχύουν άλλων διατάξεων, από την εφαρμογή των οποίων προκύπτουν έννομα αποτελέσματα αντίθετα ή διαφορετικά εκείνων, που απορρέουν από την εφαρμογή του εν λόγω νόμου. Περαιτέρω, στην ειδική προστασία που θεσπίζουν οι διατάξεις αυτές, υπήχθησαν όλες οι δραστηριότητες, καθώς και τα επαγγέλματα που αναφέρονται στα άρθρα 1 και 2 αντίστοιχα, του εν λόγω δ/τος. Επομένως, στην ανωτέρω προστασία (του ΠΔ 34/1995) υπάγονται και οι μισθώσεις ακινήτων, για επαγγελματική χρήση και ειδικότερα για στέγαση ξενοδοχειακής επιχείρησης, με εκμισθωτή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, όπως ο ΕΦΚΑ, τα οποία εκμισθώνονται, κατά κανόνα με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, ύστερα από απόφαση του διοικούντος αυτά οργάνου (ΠΔ 715/1979 "περί τρόπου ενεργείας υπό των ν.π.δ.δ. προμηθειών, μισθώσεων, εκμισθώσεων εν γένει κλπ). Τούτο δε, διότι οι διατάξεις του ως άνω "περί εμπορικών μισθώσεων" ΠΔ, είναι επικρατέστερες εκείνων που ρυθμίζουν εν γένει τις ως άνω μισθώσεις (ΠΔ 715/1979 κλπ) ως ειδικότερες, αφού ρυθμίζουν τις υπαγόμενες σ' αυτές μισθώσεις-εκμισθώσεις, ανεξάρτητα από το πρόσωπο του μισθωτή-εκμισθωτή, λαμβάνοντας πρωτίστως υπόψη τους, τους ειδικούς σκοπούς (προστασία της επαγγελματικής στέγης προς προαγωγή του συμφέροντος, όχι μόνο του μισθωτή, αλλά και της εθνικής οικονομίας) που επιδιώκουν οι νόμοι που έχουν κωδικοποιηθεί με το ΠΔ αυτό (34/1995), και κατισχύουν, επί μη διαδικαστικών ζητημάτων, των διατάξεων που ρυθμίζουν εν γένει τις μισθώσεις του ΕΦΚΑ, εφόσον από την εφαρμογή των τελευταίων προκύπτουν έννομα αποτελέσματα αντίθετα ή και διαφορετικά

εκείνων που προκύπτουν από την εφαρμογή του ΠΔ 34/1995 (ΑΠ 885/2009, ΑΠ 1429/2000, ΑΠ 1744/1991). Ως εκ τούτου, επί εκμίσθωσης σε τρίτο ακινήτου του ε ΕΦΚΑ, που εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις των εμπορικών μισθώσεων, ως προς τα ουσιαστικά ζητήματα (και τέτοιο τυγχάνει να είναι και η καταγγελία, για σπουδαίο λόγο της σύμβασης μίσθωσης), είναι επικρατέστερες οι διατάξεις του ΠΔ 34/1995 και βέβαια και οι ρυθμίσεις της οικείας μισθωτικής σύμβασης (βλ. Ατομική Γνωμοδότηση ΝΣΚ 140/2020).

Επομένως, οι διατάξεις του άρθρου 44 του π.δ/τος 715/1979, στις οποίες παραπέμπει η διακήρυξη για την διενέργεια του πλειοδοτικού διαγωνισμού για την εκμίσθωση του αναφερόμενου, στο διδόμενο πραγματικό, ακινήτου και αφορούν την ενδεχόμενη κήρυξη, ως έκπτωτης της μισθώτριας εταιρείας, δεν τυγχάνουν εφαρμογής εν προκειμένω και, άρα, δεν τίθεται ζήτημα υποχρέωσης ή μη της Διοίκησης του ε ΕΦΚΑ να ενεργοποιήσει και να εφαρμόσει τις διατάξεις αυτές. Εν κατακλείδι, για το ζήτημα της κήρυξης, ως έκπτωτης, της μισθώτριας εταιρείας πρέπει να εφαρμοσθούν τα συμφωνηθέντα στην σύμβαση και όσα προβλέπουν οι διατάξεις του π.δ/τος 34/1995.

#### ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ Ζ΄ΕΡΩΤΗΜΑ.

Με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του Ν. 2690/1999, οι οποίες θεμελιώνονται στα άρθρα 5Α§1 και 10§§1 και 3 του ισχύοντος Συντάγματος, θεσπίζεται το δικαίωμα πρόσβασης των διοικούμενων στα έγγραφα των διοικητικών υπηρεσιών, κατ' επιταγή της βασικής και θεμελιώδους αρχής της φανεράς δράσης της διοίκησης, καθιερωμένης και στο πρωτογενές κοινοτικό δίκαιο με το άρθρο 255 της Συνθήκης της Ε.Κ., στα άρθρα 6 και 10 της ΕΣΔΑ και στο άρθρο 42 του Χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων και καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις υπό τις οποίες ο ενδιαφερόμενος δύναται να λαμβάνει γνώση και αντίγραφα διοικητικών εγγράφων που τον αφορούν ή και ιδιωτικών εγγράφων, δικών του ή τρίτων, που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες και είναι σχετικά με υπόθεσή του η οποία ή εκκρεμεί σε αυτές ή έχει διεκπεραιωθεί από αυτές. Για τη θεμελίωση του εν λόγω δικαιώματος «γνώσης των διοικητικών εγγράφων» αρκεί η συνδρομή ευλόγου ενδιαφέροντος του αιτούντος, όπως ρητά διατυπώνεται στις σχετικές διατάξεις

(«κάθε ενδιαφερόμενος») και αναφέρεται στην εισηγητική έκθεση του κυρωτικού του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας Ν.2690/1999 και στην αιτιολογική έκθεση της Επιτροπής συντάξεώς του και προκύπτει τόσο από τη νομολογία του ΣΤΕ (ΣΤΕ 3130/2000 ΔιΔικ 13.110, 1214/2000 ΔιΔικ 13.1200, 205/2000, 841/1997, 2376/1996, 1397/1993 ΔιΔικ 6.1117, όπου ερμηνεύεται η προϊσχύσασα διάταξη του άρθρου 16 του Ν.1599/1986, που παρείχε πρόσβαση στα διοικητικά έγγραφα σε κάθε πολίτη), όσο και από σωρεία Γνωμοδοτήσεων του ΝΣΚ (92/2005, 620/1999, 482/1995 Ολομ. κ.α.), χωρίς να απαιτείται η επίκληση και η ύπαρξη εννόμου συμφέροντος στο πρόσωπο του αιτούντος και μάλιστα «ειδικού», όπως απαιτεί ο νόμος για τα ιδιωτικά έγγραφα που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες (παρ.2) ταυτιζόμενου με την έννοια του εννόμου συμφέροντος του άρθρου 902ΑΚ. Ως εύλογο, εξάλλου, δεν μπορεί να θεωρηθεί το γενικό ενδιαφέρον κάθε πολίτη για την εύρυθμη άσκηση των γενικών καθηκόντων της διοίκησης και της τήρησης των νόμων εκ μέρους της, αλλά εκείνο το οποίο προκύπτει κατά τρόπο αντικειμενικό από την ύπαρξη μιας συγκεκριμένης προσωπικής έννομης σχέσης που συνδέει τον αιτούντα με το περιεχόμενο των διοικητικών εγγράφων, του περιεχομένου των οποίων ζητεί να λάβει γνώση (ΓνΝΣΚ 92/2005, ΣΤΕ 1214/2000).

Συναφώς με την προπαρατιθέμενη θεωρητική παραδοχή, πρέπει να γίνει δεκτό πως η σχετική αίτηση για τη χορήγηση αντιγράφων των διοικητικών εγγράφων του διοικητικού φακέλου μίας υπόθεσης θα πρέπει να φέρει κάποια χαρακτηριστικά, που δεν θα την καθιστούν καταχρηστική, θα πρέπει, δηλαδή, στη σχετική αίτηση να προσδιορίζονται με σαφήνεια τα έγγραφα, γιατί, άλλως, το αίτημα χορήγησης αντιγράφων από τα αρχεία της δημόσιας υπηρεσίας δεν θα μπορεί να ικανοποιηθεί ως αόριστο (Ολομ. ΝΣΚ 535/2008).

Συμπερασματικά, όπως είναι διατυπωμένο το αίτημα της εταιρείας με την επωνυμία «NEWS WORLD INVESTMENTS SARL», με το δεύτερο σκέλος του οποίου ζητά την χορήγηση αντιγράφων, χωρίς αναφορά σε κάποια συγκεκριμένα εξ' αυτών, όλων των εγγράφων, τα οποία, ενδεχομένως, να έχει εκδώσει ο ε ΕΦΚΑ στα πλαίσια της εκτέλεσης της επίμαχης σύμβασης μίσθωσης, είναι αόριστο και δεν μπορεί να ικανοποιηθεί. Συνεπώς, παρέλκει

ως αλυσιστελής η παράθεση άποψης ως προς έτερα νομικά ζητήματα τα οποία τίθενται με το ερώτημα αυτό.

## **ΑΠΑΝΤΗΣΗ**

Κατά λογική ακολουθία των προεκτεθέντων, στα τεθέντα ερωτήματα, προσήκει η απάντηση πως κατά την αληθή έννοια των συμφωνηθέντων στις διατάξεις του άρθρου 14 της σύμβασης του e ΕΦΚΑ με την μισθώτρια εταιρεία, για την εκμίσθωση του ακινήτου στο οποίο στεγάζεται το αθηναϊκό ξενοδοχείο ΕΣΠΕΡΙΑ, ως λόγος ανώτερης βίας που μπορεί να δικαιολογήσει, για όσον χρόνο διαρκεί η ανωτέρα βία, την παράταση του συμβατικού χρόνου εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων της μισθώτριας εταιρείας, θεωρείται και η εν γένει κανονιστική δράση της Πολιτείας για τον περαιτέρω περιορισμό της διασποράς του ιού Covid-19, ενώ δεν απαιτείται η τήρηση οιοδήποτε συστατικού τύπου για την αποδοχή της συνδρομής της ανωτέρας βίας, αλλά αρκεί, ως διαπιστωτική πράξη, η σχετική απόφαση του ΔΣ του e ΕΦΚΑ. Επίσης, η μισθώτρια εταιρεία δεν δύναται να επανέρχεται με το αίτημα της αναγνώρισης της συνδρομής ανωτέρας βίας και εντεύθεν της παράτασης του προβλεπόμενου, στην σύμβαση, χρόνου για την εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων της, κάθε φορά που η κανονιστικώς δρώσα Πολιτεία λαμβάνει μέτρα για τον περιορισμό της περαιτέρω διάδοσης του ιού Covid-19, ενώ για το ζήτημα της χρονικής ισχύος των τραπεζιτικών εγγυητικών επιστολών, τις οποίες αυτή προσκόμισε, πρέπει να συμφωνηθεί και να επιτευχθεί η παράταση της χρονικής ισχύος των εγγυητικών επιστολών για ίσο χρόνο, με την παράταση των επενδυτικών και των λοιπών συμβατικών εργασιών της αναδόχου εταιρείας. Περαιτέρω, η Διοίκηση του e ΕΦΚΑ δεν δύναται να προβεί στην ενεργοποίηση των διατάξεων του άρθρου 44 του π.δ/τος 715/1979, για την κήρυξη της μισθώτριας ως έκπτωτης, καθόσον αυτές δεν τυγχάνουν εφαρμογής στην προκειμένη περίπτωση, αλλά δύναται, προς τούτο, να προσφύγει στην εφαρμογή των συμφωνηθέντων και, συμπληρωματικά, στα προβλεπόμενα στις διατάξεις του π.δ/τος 34/1995. Τέλος, η Διοίκηση του e ΕΦΚΑ δεν δύναται να ικανοποιήσει το αίτημα της εταιρείας με την επωνυμία «NEWS WORLD INVESTMENTS SARL», για την

χορήγηση αντιγράφων, όλων των εγγράφων, τα οποία, ενδεχομένως, να έχει εκδώσει ο ε ΕΦΚΑ στα πλαίσια της εκτέλεσης της επίμαχης σύμβασης μίσθωσης, καθόσον αυτό τυγχάνει αόριστο.

Ο Γνωμοδοτών

Παναγιώτης Αντ. Δούκας

Πάρεδρος ΝΣΚ