



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αθήνα 13.7.2021

Αριθμός Γνωμοδότησης 124/2021

Αριθμός ερωτήματος: 6934/19.02.2021 Διεύθυνσης Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας. Τμήμα Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας e-ΕΦΚΑ.

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται εάν η μισθώτρια εταιρεία του εξάωροφου κτηρίου που βρίσκεται στην γωνία των οδών Βουκουρεστίου 30 και Αλ. Σούτσου, ιδιοκτησίας e-ΕΦΚΑ, επικαλείται βάσιμα την ύπαρξη ανωτέρας βίας κατά το χρονικό διάστημα από 25.02.2020 και επέκεινα εξαιτίας της πανδημίας του ιού COVID-19 ως λόγο επιμήκυνσης του χρονικού διαστήματος εντός του οποίου ήταν υποχρεωμένη να ολοκληρώσει το επενδυτικό της έργο με ισόχρονη απαλλαγή καταβολής μισθώματος (περίοδος χάριτος).

Ιστορικό:

1. Ο e-ΕΦΚΑ έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του μεταξύ άλλων και ένα αυτοτελές εξάωροφο ακίνητο με δυο υπόγεια, συνολικής μεικτής επιφάνειας 1.058,30 τ.μ. επί οικοπέδου επιφάνειας 198 τ.μ. που βρίσκεται στην Αθήνα και στην γωνία των οδών Βουκουρεστίου 30 και Αλ. Σούτσου. Το εν λόγω ακίνητο εκμισθώθηκε στην εταιρεία «GT ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με την από 20.12.2019 σύμβαση μίσθωσης (αριθμ.πρωτ. 270310/30.12.2019). Το αρχικό μίσθωμα από το αρχικώς ελάχιστο προσδιορισθέν των 8.338 € της διακήρυξης ορίστηκε τελικά στις 15.601 € πλέον χαρτοσήμου και ΟΓΑ

χαρτοσήμου. Η λειτουργία του μισθίου καθορίστηκε ως χρήση κατοικίας, τουριστικό κατάλυμα, ενοικιαζόμενα δωμάτια, ξενοδοχειακή μονάδα. Το ισόγειο κατάστημα με τον ημιώροφο του (πατάρι) και την αποθήκη προβλέφθηκε να λειτουργήσει ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος. Η μισθώτρια εταιρεία δηλαδή αναλάμβανε με αποκλειστικά δικά της μέσα και δαπάνες την αλλαγή χρήσης του ακινήτου από κτήριο γραφείων σε κτήριο που θα εξυπηρετεί υπηρεσίες ξενοδοχείων κλπ. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε σε 20 έτη και άρχιζε από την ημερομηνία υπογραφής του μισθωτηρίου δηλαδή από την 20.12.2019 με δυνατότητα παράτασης μέχρι 12 επιπλέον ετών σωρευτικά άνευ διαγωνισμού μετά από αίτημα της μισθώτριας, το οποίο θα επανακαθορίζεται μετά από εκτίμηση της τότε μισθωτικής αξίας από πιστοποιημένο εκτιμητή είτε θα αποτελεί συνέχεια του τότε ισχύοντος καταβαλλομένου μισθώματος.

2. Στο Άρθρο 10 της σύμβασης αναφέρονται τα εξής:

«Λόγω αλλαγής της χρήσης του ακινήτου και σε εφαρμογή του άρθρου 1 της 13/2019 διακήρυξης σύμφωνα με το οποίο «...σε περίπτωση αλλαγής χρήσης του (του ακινήτου) οπότε θα χρειαστεί η έκδοση των απαραίτητων αδειών, το ΕΤΕΑΕΠ θα παράσχει στον εκμισθωτή περίοδο χάριτος 12 μηνών. Επομένως η έναρξη καταβολής των μισθωμάτων θα ξεκινήσει 12 μήνες από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης.» Η έναρξη καταβολής μισθωμάτων ορίζεται για την 20.12.2020. Εντός του πρώτου εξαμήνου από την υπογραφή της παρούσης η μισθώτρια υποχρεούται να υποβάλει προς έγκριση στον φορέα τα προβλεπόμενα του άρθρου 8 (ήτοι πολεοδομικές ή και άλλες άδειες εφόσον απαιτούνταν, τα πλήρη αρχιτεκτονικά των προσθηκών, τροποποιήσεων ή μεταρρυθμίσεων καθώς και το χρονοδιάγραμμα και τον προϋπολογισμό του κόστους αυτών), που θα πιστοποιούν την αλλαγή της χρήσης και τον τρόπο που αυτή θα επιτευχθεί. Μετά το πέρας των εργασιών προσαρμογής του μισθίου στις ανάγκες της χρήσης για την οποία προορίζεται η μισθώτρια οφείλει να προσκομίσει στον εκμισθωτή τα αρχιτεκτονικά Η/Μ και λοιπά σχέδια του ακινήτου καθώς και τις πολεοδομικές άδειες κλπ σύμφωνα με τις οποίες πραγματοποιήθηκαν οι εργασίες. Σε κάθε άλλη περίπτωση εφόσον το ακίνητο δεν χρησιμοποιηθεί για τις χρήσεις που περιγράφονται παραπάνω εντός των επομένων 30 μηνών από την έναρξη της

μίσθωσης, ήτοι μέχρι την 20.06.2022 ή και δεν πραγματοποιηθούν και εγκριθούν οι εργασίες του παρόντος η μισθώτρια οφείλει να καταβάλει τα μισθώματα από την έναρξη της μίσθωσης 20.12.2019 της περιόδου χάριτος μη δεδομένης ισχυρής».

3. Με το υπ' αριθμ. πρωτ. 126596/19.06.2020 έγγραφό της η μισθώτρια κατέθεσε στον φορέα ως όφειλε φάκελο με την αρχική μελέτη αλλαγής χρήσης του ακινήτου από κτήριο γραφείων και ισογείων καταστημάτων σε ξενοδοχείο τεσσάρων αστέρων που περιλαμβάνει παρουσίαση του έργου ανακατασκευής του ακινήτου καθώς και χρονοδιάγραμμα με κοστολόγιο των απαιτούμενων εργασιών, καθώς και ενημέρωση για την πρόοδο των εργασιών της στο ακίνητο. Το εκτιμώμενο συνολικό κόστος της επένδυσης ανέρχεται σε 2.320.000 €.

Επίσης με το υπ' αριθμ. πρωτ. 126592/19.06.2020 έγγραφο κατατέθηκε στην υπηρεσία και σύντομη έκθεση με τις απαιτούμενες τακτοποιήσεις χώρων που προέκυψαν αρχικά μετά από μετρήσεις του κτηρίου και για τις οποίες θα έπρεπε να υποβληθεί δήλωση στο σύστημα του ΤΕΕ.

Την 07.08.2020 ο μηχανικός της μισθώτριας ενημέρωσε την υπηρεσία ότι σχετικά με την έκδοση αλλαγής χρήσης του μισθίου, ζητήθηκε από την πολεοδομία του δήμου Αθηναίων να γίνει άμεσα από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου συμβολαιογραφική πράξη παραχώρησης σε κοινή χρήση της απότμησης στη γωνία του κτηρίου επιφάνειας 9 τ.μ. όπως προβλεπόταν κατά την ανέγερση του σύμφωνα με τη σχετική άδεια οικοδομής ως κτήριο γραφείων αλλά δεν είχε πραγματοποιηθεί.

Μετά τη μεσολάβηση ενός χρονικού διαστήματος διοικητικών εργασιών κατόπιν εισήγησης της διεύθυνσης με δεδομένο ότι την οικονομική δαπάνη και όλη τη διαδικασία αναλάμβανε εξ ολοκλήρου η μισθώτρια ελήφθη η υπ' αριθμ. 389 απόφαση της 34/15.10.2020 συνεδρίασης του ΔΣ του φορέα για την υπογραφή της μονομερούς πράξης παραχώρησης σε κοινή χρήση τμήματος οικοπέδου με συμβολαιογραφική πράξη.

4. Την 21.10.2020 περίπου 2,5 μήνες μετά το αίτημα της μισθώτριας υπεγράφη από τον φορέα η υπ' αριθμ. 7420/2020 συμβολαιογραφική πράξη παραχώρησης στην κοινή χρήση στον συμβολαιογράφο Αθηνών Σπυριδωνα Βέννη,

προκειμένου να ολοκληρωθεί η κατάθεση των δικαιολογητικών για την έκδοση αδειάς αλλαγής χρήσης. Την όλη διαδικασία και δαπάνη ανέλαβε η μισθώτρια.

Την 07.07.2020 η μισθώτρια απέστειλε στον φορέα το υπ' αριθμ. 146424/07.07.2020 αίτημα, με το οποίο ζητούσε την παράταση της δωδεκάμηνης περιόδου χάριτος λόγω των εκτάκτων, απρόβλεπτων και αναπότρεπτων συνθηκών καθόλο το προηγούμενο διάστημα και που ακόμη επικρατούν στην χώρα εξαιτίας της πανδημίας του κορωνοϊού Covid-19, το οποίο δεν απαντήθηκε. Την 16.12.2020 η εταιρεία επανήλθε με νέο αίτημα ζητώντας την παράταση της περιόδου χάριτος ως προς την καταβολή των μισθωμάτων για διάστημα 12 μηνών επικαλούμενη ότι οι συνθήκες της πανδημίας όχι μόνο παρέμεναν ίδιες, αλλά έχουν επιβαρυνθεί ακόμη περισσότερο με καινούργια περιοριστικά μέτρα από 13.11.2020 τα οποία συνεχίζονταν και όπως φαίνεται θα συνεχίζονται να υφίστανται ίσως και δραστικότερα τους επόμενους μήνες. Ότι το κόστος του έργου έχει ανέβει σημαντικά λόγω των καθυστερήσεων και των διαλειμμάτων στις μελέτες και στη συνοχή των εγκρίσεων και αδειών. Ότι έχουν ήδη αλλάξει μια φορά ολόκληρη την μελετητική ομάδα για να επιτύχει πιο γρήγορους ρυθμούς με μεγάλη τους οικονομική επιβάρυνση. Ότι ο χρόνος εκτέλεσης των εργασιών από τους μελετητές τους εξωτερικούς και άμεσους καθώς και από δημόσιες υπηρεσίες είχε λόγω των συνθηκών επιβαρυνθεί και πλέον ήταν αδύνατον να ακολουθηθεί το χρονοδιάγραμμα που είχε τεθεί με σκοπό την ολοκλήρωση του έργου κατά την καλοκαιρινή περίοδο του 2021.

Στις 28.12.2020 η μισθώτρια ενημέρωσε την υπηρεσία ότι ήδη υπεγράφη η εργολαβική σύμβαση για την πρώτη φάση του έργου και ότι οι εργασίες καθαιρέσεων θα ξεκινούσαν άμεσα και ότι ήδη υπεγράφησαν τα ασφαλιστήρια συμβόλαια και λοιπές συμβάσεις για την περαιτέρω ανάπτυξη του έργου.

Κατόπιν αυτών υπεβλήθη από την υπηρεσία το εξεταζόμενο ερώτημα.

Νομοθετικό πλαίσιο

5. Για την αντιμετώπιση των συνεπειών της πανδημίας του κορωνοϊού Covid-19 η Πολιτεία έχει εκδώσει σειρά Πράξεων Νομοθετικού Περιεχομένου (στο εξής

ΠΝΠ) από τις οποίες περισσότερο ενδιαφέρον στο προκείμενο έχουν οι ακόλουθες:

A) Η από 25.02.2021 ΠΝΠ με τίτλο «Κατεπείγοντα μέτρα αποφυγής και περιορισμού της διάδοσης του Κορωνοϊού (A42), η οποία κυρώθηκε με τη διάταξη του άρθρου 1 του Ν 4682/2020 (A76). Από την επισκόπηση των ρυθμίσεων που περιλαμβάνει το όλο νομοθέτημα προκύπτει ότι σ αυτό περιέχονται διατάξεις που αφορούν: I. Σε μέτρα πρόληψης, υγειονομικής παρακολούθησης και περιορισμού της διάδοσης της νόσου, όπως στον προσωρινό περιορισμό κλπ συνδέσεων με χώρες μεγάλης διάδοσης της νόσου, προσωρινή απαγόρευση λειτουργίας πάσης φύσεως εκπαιδευτικών δομών, καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, ιδιωτικών επιχειρήσεων, δημοσίων υπηρεσιών και οργανισμών και γενικά χώρων συνάθροισης κοινού, προσωρινή επιβολή μέσων περιορισμού της κυκλοφορίας, μέσων μεταφορών, προσωρινή επιβολή περιορισμού κατ οίκον σε ομάδες προσώπων. II. Σε ζητήματα μετακίνησης προσωπικού μονάδων υγείας. III. Σε ζητήματα σύναψης και εκτέλεσης δημοσίων συμβάσεων. IV. Σε ζητήματα αναγκαστικής διάθεσης χώρων από ιδιωτικούς φορείς υγείας.

B) Η από 11.03.2020 ΠΝΠ με τον τίτλο «Κατεπείγοντα μέτρα αντιμετώπισης των αρνητικών συνεπειών της εμφάνισης του Κορωνοϊού Covid-19 και της ανάγκης περιορισμού της διάδοσης του (A55), η οποία κυρώθηκε με τη διάταξη του άρθρου 2 του Ν. 4682/2020 (A76). Από την επισκόπηση των διατάξεων που περιλαμβάνει το όλο νομοθέτημα προκύπτει ότι σ αυτό περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων διατάξεις που αφορούν: I. Σε ζητήματα οικονομικής διευκόλυνσης των πολιτών στις φορολογικές υποχρεώσεις τους προς το κράτος και στην καταβολή ασφαλιστικών εισφορών. II. Σε λήψη εκτάκτων και προσωρινών μέτρων στην αγορά εργασίας. III. Σε χορήγηση αδειών ειδικού σκοπού υπαλλήλων που υπηρετούν στο δημόσιο τομέα. IV. Σε κατεπείγουσες ρυθμίσεις για την λειτουργία Δήμων και Περιφερειών. V. Σε προσωρινή αναστολή λειτουργίας των δικαστηρίων και εισαγγελιών.

Γ) Η από 20.03.2020 ΠΝΠ με τον τίτλο «Κατεπείγοντα μέτρα για την αντιμετώπιση των συνεπειών των κινδύνων διασποράς του κορωνοϊού Covid-19, τη στήριξη της κοινωνίας και της επιχειρηματικότητας και τη διασφάλιση της

ομαλής λειτουργίας της αγοράς και της δημόσιας διοίκησης» (Α68), η οποία κυρώθηκε με τη διάταξη του άρθρου 1 του Ν 4683/2020 (Α83). Από την επισκόπηση των ρυθμίσεων που περιλαμβάνει το όλο νομοθέτημα προκύπτει ότι σ αυτό περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων διατάξεις που αφορούν: I. Σε φορολογικές διευκολύνσεις των πολιτών, σε θέματα μείωσης του μισθώματος επαγγελματιών μισθώσεων και μισθώσεων κύριας κατοικίας. II. Μέτρα στήριξης ελευθέρων επαγγελματιών, αυτοαπασχολούμενων και ιδιοκτητών ατομικών επιχειρήσεων, λειτουργίας επιχειρήσεων με προσωπικό ασφαλούς λειτουργίας. III. Παράταση προθεσμιών προτάσεων έργων (πράξεων) ΕΣΠΑ και παράταση υλοποίησης των εν εξελίξει πράξεων ΕΣΠΑ ως προς το φυσικό και οικονομικό αντικείμενο τους. IV. Περιορισμό ως προς την πώληση αγαθών. V. Έκδοση εγγράφων μέσω της ενιαίας ψηφιακής πύλης της δημόσιας διοίκησης. VI. Κατεπείγουσες διατάξεις ΟΤΑ, ζητήματα ανθρωπίνου δυναμικού δημοσίου τομέα, χορήγηση αδειών ειδικού σκοπού στον ευρύτερο δημόσιο τομέα.

6. Κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων των ανωτέρω ΠΝΠ από την έκδοση της πρώτης μέχρι περίπου τέλος Φεβρουαρίου 2021, που είναι και το ενδιαφέρον χρονικό διάστημα για την παρούσα υπόθεση, αλλά και μέχρι σήμερα έχει εκδοθεί μεγάλος αριθμός υπουργικών αποφάσεων κυρίως κοινών, με τις οποίες έχουν εξειδικευθεί τα μέτρα και οι περιορισμοί που έχουν προβλεφθεί παραπάνω, άλλοτε κατ'επίκληση μιας άλλοτε περισσότερων ΠΝΠ. Σταχυολογούμε τις πέντε πρώτες και τις πέντε τελευταίες πιο ενδιαφέρουσες αποφάσεις του ανωτέρω χρονικού διαστήματος.

α. Υπ' αριθμ. Δ1α/ΓΠοικ25771/17.02.2020 με θέμα: Κυρώσεις σε περίπτωση παράβασης των μέτρων περιορισμού της κυκλοφορίας πολιτών προς αντιμετώπιση του κινδύνου διασποράς του κορωνοϊού κλπ.

β. Υπ' αριθμ. Δ1α/ ΓΠοικ24406/10.04.2020 με τίτλο: Επιβολή του μέτρου της προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας ιδιωτικών επιχειρήσεων και άλλων χώρων συνάθροισης του κοινού στο σύνολο της επικράτειας για το χρονικό διάστημα από 12.04.2020 έως και 27.04.2020 προς περιορισμό της διασποράς του κορωνοϊού Covid-19.

γ. Υπ' αριθμ. Δ1α/ΓΠοικ25134/15.04.2020 με θέμα: Παράταση ισχύος ΥΑ περί απαγορεύσεως εισόδου υπηκόων τρίτων κρατών πλην ΕΕ και Σέγκεν λόγω κορωνοϊού

δ. Υπ' αριθμ. 16135/499/24.04.2020 με θέμα: Παράταση της ισχύος των εκτάκτων και προσωρινών μέτρων στην αγορά εργασίας για την αντιμετώπιση και τον περιορισμό της διάδοσης του κορωνοϊού Covid-19 ως προς την οργάνωση του τόπου και του χρόνου εργασίας κλπ.

ε. Υπ' αριθμ. 717787/520/10.05.2020 με τίτλο: Παράταση ισχύος του εκτάκτου και προσωρινού μέτρου της χορήγησης άδειας ειδικού σκοπού για την αντιμετώπιση και τον περιορισμό της διάδοσης του κορωνοϊού Covid-19 κλπ.

στ. Υπ' αριθμ. Δ1α/ΓΠοικ1293/08.01.2021 με θέμα: Περί εκτάκτων μέτρων προστασίας της δημόσιας υγείας από τον κίνδυνο περαιτέρω διασποράς από τον Covid-19.

ζ. Υπ' αριθμ. Δ1α/ΓΠοικ3060/16.01.2021 με θέμα: Περί εκτάκτων μέτρων προστασίας της δημόσιας υγείας από τον κίνδυνο περαιτέρω διασποράς από τον Covid-19.

η. Υπ' αριθμ. Δ1α/ΓΠοικ4534/21.01.2021 με θέμα: Περί επιβολής μέτρων προσωρινού περιορισμού των χερσαίων, αεροπορικών, θαλασσίων συνδέσεων της χώρας κλπ.

θ. Υπ' αριθμ. Δ1α/ΓΠοικ4992/23.01.2021 με θέμα: Περί εκτάκτων μέτρων προστασίας της δημόσιας υγείας από τον κίνδυνο περαιτέρω διασποράς από τον Covid-19.

ι. Υπ' αριθμ. Δ1α/ΓΠοικ8378/05.02.2021 με θέμα: Περί εκτάκτων μέτρων προστασίας της δημόσιας υγείας από τον κίνδυνο περαιτέρω διασποράς από τον Covid-19.

Όπως προκύπτει από την επισκόπηση των ρυθμίσεων που περιλαμβάνονται στα νομοθετήματα αυτά στα εν λόγω περιέχονται σειρά μέτρων που αφορούν σε περιορισμό λειτουργίας των καταστημάτων και επιχειρήσεων, περιορισμό κυκλοφορίας πολιτών, μετακινήσεων χερσαίων, αεροπορικών και θαλασσίων συνδέσεων, ακόμη απαγόρευση εισόδου υπηκόων τρίτων χωρών, πρόβλεψη εξυπηρέτησης πολιτών από τις υπηρεσίες μόνο σε επείγουσες περιπτώσεις κλπ. Μέχρι σήμερα προς αντιμετώπιση της πανδημίας του κορωνοϊού Covid-19 η

πολιτεία έχει θέση σε ισχύ περίπου 2.680 νομοθετήματα που έχουν εκδοθεί είτε από τον τυπικό είτε από τον κανονιστικό νομοθέτη. Η εικόνα που δημιουργείται από την πολυνομία που έχει αναπτυχθεί είναι ότι η πανδημία έχει επιφέρει μεγάλα οικονομικά και κοινωνικά προβλήματα στην ελληνική επικράτεια και όχι μόνο.

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

8. Στην από 20.12.2019 σύμβαση μίσθωσης και στη διάταξη του άρθρου 8 εδ.γ' έχει περιληφθεί ο εξής όρος: «η μισθώτρια δεν απαλλάσσεται από την πληρωμή του μισθώματος σε περίπτωση που δεν έχει εγκατασταθεί και δε χρησιμοποιήσει το μίσθιο, χωρίς υπαιτιότητα του εκμισθωτή».

Περαιτέρω με τον όρο του άρθρου 10 εδ.γ' έχουν συνομολογηθεί επίσης τα εξής: *«Λόγω αλλαγής της χρήσης του ακινήτου και σε εφαρμογή του άρθρου 1 της 13/2019 διακήρυξης σύμφωνα με το οποίο «...σε περίπτωση αλλαγής χρήσης του (του ακινήτου) οπότε θα χρειαστεί η έκδοση των απαραίτητων αδειών, το ΕΤΕΑΕΠ θα παράσχει στον εκμισθωτή περίοδο χάριτος 12 μηνών. Επομένως η έναρξη καταβολής των μισθωμάτων θα ξεκινήσει 12 μήνες από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης.» Η έναρξη καταβολής μισθωμάτων ορίζεται για την 20.12.2020. Εντός του πρώτου εξαμήνου από την υπογραφή της παρούσης η μισθώτρια υποχρεούται να υποβάλει προς έγκριση στον φορέα τα προβλεπόμενα του άρθρου 8 (ήτοι πολεοδομικές ή και άλλες άδειες εφόσον απαιτούνταν, τα πλήρη αρχιτεκτονικά των προσθηκών, τροποποιήσεων ή μεταρρυθμίσεων καθώς και το χρονοδιάγραμμα και τον προϋπολογισμό του κόστους αυτών), που θα πιστοποιούν την αλλαγή της χρήσης και τον τρόπο που αυτή θα επιτευχθεί. Μετά το πέρας των εργασιών προσαρμογής του μισθίου στις ανάγκες της χρήσης για την οποία προορίζεται η μισθώτρια οφείλει να προσκομίσει στον εκμισθωτή τα αρχιτεκτονικά Η/Μ και λοιπά σχέδια του ακινήτου καθώς και τις πολεοδομικές άδειες κλπ σύμφωνα με τις οποίες πραγματοποιήθηκαν οι εργασίες. Σε κάθε άλλη περίπτωση εφόσον το ακίνητο δεν χρησιμοποιηθεί για τις χρήσεις που*

περιγράφονται παραπάνω εντός των επομένων 30 μηνών από την έναρξη της μίσθωσης, ήτοι μέχρι την 20.06.2022 ή και δεν πραγματοποιηθούν και εγκριθούν οι εργασίες του παρόντος η μισθώτρια οφείλει να καταβάλει τα μισθώματα από την έναρξη της μίσθωσης 20.12.2019 της περιόδου χάριτος μη δεδομένης ισχυρής».

Ερμηνεία – Εφαρμογή των διατάξεων

9. 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 δε 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).

10. Περαιτέρω 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^η, 2018, σελ. 370 επ). Επίσης, 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.*)

Σύμφωνα με την αρχή της υπαιτιότητας η οποία διατυπώνεται στη διάταξη του άρθρου 330 ΑΚ ο οφειλέτης δεν απαλλάσσεται από την εκπλήρωση της ενοχής του, εάν η αδυναμία εκπλήρωσης οφείλεται σε υπαιτιότητα του δηλαδή σε δόλο ή αμέλεια του. Δεν ευθύνεται δε εάν η αδυναμία του οφείλεται σε τυχηρό γεγονός. Στην έννοια του τυχηρού περιλαμβάνεται και η ανωτέρα βία. Είναι όμως δυνατόν η ευθύνη του οφειλέτη να επεκταθεί καταλαμβάνοντας όχι μόνο τα (απλά) τυχηρά αλλά και τα γεγονότα ανωτέρας βίας. Αυτό μπορεί να γίνει είτε με νόμο είτε με σύμβαση κατά τη διάταξη του άρθρου 361 ΑΚ. Στη δεύτερη περίπτωση αποτελεί ζήτημα βουλήσεως των μερών αν ο οφειλέτης θα ευθύνεται για όλα ή όχι και για ποια τυχαία περιστατικά. Σε περίπτωση αμφιβολίας είναι εύλογο να γίνει δεκτό ότι τα μέρη δεν έφεραν ευθύνη για τα περιστατικά ανωτέρας βίας, μια και συνετοί συμβαλλόμενοι δεν αναλαμβάνουν συνήθως κινδύνους από απρόβλεπτα και αστάθμητα περιστατικά. Περαιτέρω ζήτημα ερμηνείας της συμβάσεως είναι όχι μόνο να διαπιστωθεί αν τα μέρη είχαν επέκταση της ευθύνης και για περιστατικά ανωτέρας βίας, αλλά σε θετική περίπτωση ποια είναι αυτά (βλ.σχετ. Γεωργιάδη-Σταθόπουλου «Αστικός Κώδιξ», Τόμος 2^{ος}, εκδ. 1979, σελ. 183,184. Γεωργιάδης «Ενοχικό Δίκαιο Γενικό Μέρος» εκδ. 1999, σελ. 252 επ.). Περαιτέρω υποστηρίζεται η περίπτωση ότι επί συμβάσεως ο οφειλέτης ευθύνεται και για

γεγονότα ανωτέρας βίας, μόνο εάν αυτό συνάγεται ρητά (βλ.σχετ. Γεωργιάδης «Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα», 1 Τόμος εκδ.2010, σελ.636).

11. Στην προκειμένη περίπτωση από την επισκόπηση των όρων της σύμβασης που περιλαμβάνονται στις διατάξεις του άρθρου 8 εδ. ε' και 10 εδ. γ' προκύπτει ότι δεν υπάρχει καμία αναφορά για επέκταση της ευθύνης της μισθώτριας εταιρίας και για γεγονότα ανωτέρας βίας. Αλλά ούτε συνάγεται ερμηνευτικά με προσήλωση στην αληθή έννοια των συμφωνηθέντων, χωρίς προσκόλληση στη λεκτική διατύπωση των όρων, σε συνδυασμό πάντοτε προς τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλαχτικών ηθών των διατάξεων των άρθρων 173 και 200 ΑΚ, ότι τα συμβαλλόμενα μέρη ήθελαν να επεκτείνουν την ευθύνη της μισθώτριας σε τέτοιο επίπεδο. Περαιτέρω δε για την έννοια της ανωτέρας βίας, η οποία θα καθορίσει και το εύρος της απαλλαγής της μισθώτριας εταιρίας είναι λογικό να συναχθεί ότι τα μέρη ως σώφρονες συμβαλλόμενοι ακολουθούν τα πάγια πορίσματα της θεωρίας και νομολογίας. Όμως, στην προκειμένη περίπτωση, για να είναι δυνατή η νόμιμη επίκληση, ως λόγου ανωτέρας βίας, των μέτρων που έλαβε η Πολιτεία, κατά το χρονικό διάστημα από 25.02.2020 ημερομηνία έκδοσης της 1^{ης} ΠΝΠ έως και 25.02.2021, για τον περιορισμό της περαιτέρω διασποράς του ιού Covid 19, θα πρέπει να συντρέχουν οι κάτωθι προϋποθέσεις σωρευτικά: α) ότι τα συγκεκριμένα περιστατικά ανωτέρας βίας να προκάλεσαν 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 εκ μέρους της μισθώτριας, ώστε να αποφευχθεί ή μετριασθεί το γεγονός και οι συνέπειές του (βλ. σχετ. ΝΣΚ 29/2021, Επίτομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και ΕισΝΑΚ, Μ. Μαργαρίτης και Α. Μαργαρίτη, Εκδ. Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2016, σελ. 293-304).

Απάντηση:

12. Συμπερασματικά, στο προκείμενο 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, το αντισυμβαλλόμενο μέρος της αναδόχου εταιρείας δύναται να θεωρηθεί ότι ανυπαίτως εμποδίστηκε στην ορθή και έγκαιρη εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων αυτού κατά το κρίσιμο χρονικό διάστημα, 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 και ταυτόχρονα για την απαλλαγή της για το ίδιο διάστημα της υποχρέωσης καταβολής μισθώματος.

Ο Γνωμοδοτών

Περικλής Αγγέλου

Νομικός Σύμβουλος του Κράτους