



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**  
**ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΩΣ: 164/2014**

**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΣΤ'**

**Συνεδρίαση της 13<sup>ης</sup> Μαΐου 2014**

**Σύνθεση:**

**Πρόεδρος:** Πέτρος Τριανταφυλλίδης, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

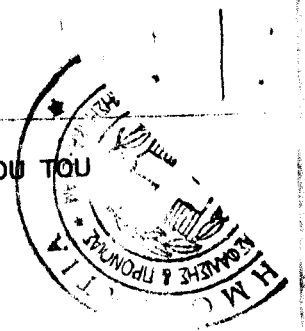
**Μέλη:** Ιωάννης Διονυσόπουλος, Νικόλαος Μουδάτσος, Παρασκευάς Βαρελάς, Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος, Κωνσταντίνος Γεωργάκης, Ανδρέας Ανδρουλιδάκης, Βασιλική Τύρου, Κουήν-Τακουή Χουρμουζιάν, Νικόλαος Δασκαλαντωνάκης και Αγγελική Καστανά, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

**Αριθμός Ερωτήματος:** Γ31Π/158/22-1-2014 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών-Διεύθυνση Τεχνικής και Στέγασης-Υποδιεύθυνση Στέγασης ΙΚΑ-ΕΤΑΜ.

**Περίληψη Ερωτήματος:** Ερωτάται: α) ποιος φέρει την ευθύνη χρηματικής αποκατάστασης των ζημιών που έχουν προκληθεί από πυρκαγιά του κτιρίου που στεγάζεται το Τμήμα Συντάξεων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Γλυφάδας, με βάση τα προβλεπόμενα στο από 19/03/2003 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης αυτού και β) εάν η πυρκαγιά που προκλήθηκε από άγνωστη μέχρι στιγμής αιτία (πιθανολογείται διάπραξη εμπρηστικής ενέργειας) εμπίπτει στην έννοια του τυχαίου γεγονότος κατά την έννοια της σύμβασης μίσθωσης και τις λοιπές διατάξεις που τη διέπουν.

**Εισηγήτρια:** Παναγιώτα Σ. Παρασκευοπούλου, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.


Επί του ανωτέρω ερωτήματος το ΣΤ' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους γνωμοδότησε ομοφώνως ως ακολούθως:



### **I. ΙΣΤΟΡΙΚΟ:**

Την Πέμπτη 02/01/2014 και περί την ώρα 4.30 π.μ. σημειώθηκε πυρκαγιά στον 1<sup>ο</sup> όροφο (Τμήμα Συντάξεων) του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Γλυφάδας, επί της οδού Βασιλέως Γεωργίου αρ. 45<sup>Α</sup> στην Γλυφάδα Αττικής. Από την πυρκαγιά προκλήθηκαν ζημιές τόσο στο κτίριο του Τ.Υ. (τζάμια, πατώματα, τοίχοι κλπ.), όσο και στον εξοπλισμό του. Ειδικότερα, από το από 31-1-2014 απόσπασμα βιβλίου αδικημάτων και συμβάντων της 09-01-2014 της Διεύθυνσης Ασφαλείας Αττικής (αρ. πρωτ. 1016/53/24-α'), προκύπτει ότι, όπως κατέθεσε ενόρκως η Διευθύντρια του εν λόγω Υποκαταστήματος, «αποτέλεσμα της εκδηλωθείσας πυρκαγιάς ήταν η πρόκληση εκτεταμένων υλικών ζημιών στους χώρους του πρώτου (1<sup>ου</sup>) ορόφου, ήτοι καταστροφή γραφειακού-υλικοτεχνικού εξοπλισμού και εγγράφων, (γραφείων, καρεκλών, ντουλαπιών, ερμαρίων, ηλεκτρονικών υπολογιστών, τηλεφωνικών συσκευών, συσκευών τηλεομοιοτυπίας και εγγράφων, σε ηλεκτρονική και έντυπη μορφή, που αφορούσαν συνταξιούχους της εδαφικής αρμοδιότητας του υποκαταστήματος), η αποκόλληση τμημάτων της ψευδοροφής, καθώς και η ρύπανση της τοιχοποιίας. Επιπλέον προκλήθηκε ρύπανση της τοιχοποιίας του τετάρτου (4<sup>ου</sup>) ορόφου, και του κλιμακοστασίου άνωθεν του πρώτου (1<sup>ου</sup>) ορόφου, θραύση δεκατριών (13) υαλοπινάκων της προσόψεως και του κλιμακοστασίου του πρώτου (1<sup>ου</sup>) ορόφου του κτιρίου. Τέλος, το αριστερό φύλλο του υαλοπίνακα της κεντρικής θύρας εισόδου του κτιρίου έφερε ίχνη παραβίασης».

Περαιτέρω, στο από 02-01-2014 έγγραφο της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας Αθηνών, που περιέχει απόσπασμα του βιβλίου συμβάντων της 2/1/2014 του Τμήματος Ανακριτικού Αθηνών, στην μεν παράγραφο 8<sup>α</sup> αυτού, αναφέρεται ότι: «Άγνωστο-α άτομο-α αφού παραβίασε-αν την κεντρική είσοδο του ισογείου, εισήλθαν στα γραφεία του 1<sup>ου</sup> ορόφου σπάζοντας έναν υαλοπίνακα, παραβίασαν την πόρτα του γραφείου συντάξεων, περιέλουσαν το εσωτερικό αυτού με εύφλεκτο υγρό σε πολλαπλά σημεία και έβαλαν φωτιά με χρήση γυμνής φλόγας

αγ.  
  
(Φπίρτα ή αναπήρα)», στην δε παρ. 9 ως χαρακτηρισμός αιτίας: «πρόθεση» και στην παράγραφο 10 αυτού ότι, ο υπαίτιος είναι «Άγνωστος ακόμη».

Ο εξοπλισμός που ανήκει στην κυριότητα του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ ήταν ασφαλισμένος κατά πυρκαγιάς και ως εκ τούτου ήδη κινήθηκε η σχετική διαδικασία ως προς την κάλυψή της από την αρμόδια ασφαλιστική εταιρία.

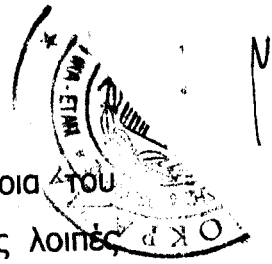
Σημειωτέον δε ότι, σύμφωνα με το με αριθ. πρωτ. Γ31/927/10.04.2014 έγγραφο της ανωτέρω Δ/σης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, και σε απάντηση του υπ' αριθ. 1144/11-03-2014 εγγράφου μας, κατά δήλωση του εκμισθωτή, το κτίριο που στεγάζει το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Γλυφάδας δεν ήταν ασφαλισμένο κατά τη χρονική στιγμή εκδήλωσης της πυρκαγιάς.

Με το από 19/03/2003 ιδιωτικό συμφωνητικό καταρτίστηκε η μίσθωση του ως άνω ακινήτου μεταξύ αφενός του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ (μισθωτής) και των Μ.Π. και Χ.Π. (εκμισθωτών) για την εγκατάσταση των Διοικητικών Υπηρεσιών του Υποκ/τος Ι.Κ.Α. Γλυφάδας, καθώς και Μικροβιολογικού Εργαστηρίου (άρθρ. 6 αυτού) και για χρονική διάρκεια εννέα (9) ετών που θα αρχίζει από την επομένη της παραλαβής του οικήματος με πρωτόκολλο, με δυνατότητα παράτασης με τους ίδιους όρους μέχρι τρία (3) έτη.

Στον όρο (7) του συμφωνητικού αναφέρεται ότι: «7) Το Ι.Κ.Α. καμία αποζημίωση δεν θα καταβάλει στον εκμισθωτή για τις βλάβες ή ζημιές που θα γίνουν στο κτίριο από τη συνήθη χρήση ή κακή κατασκευή αυτού ή από τυχαίο γεγονός. Η έννοια με την οποία νοείται στην παρούσα σύμβαση η βλάβη του μισθίου από τη συνήθη χρήση είναι ευρύτερη απ' αυτή που νοείται στις κοινές μισθώσεις». Στο εν λόγω συμφωνητικό, πέραν του όρου (7) δεν αναφέρεται κάτι άλλο σχετικά με την ευθύνη προς αποκατάσταση των ζημιών του κτιρίου σε περίπτωση τυχαίου γεγονότος.

Κατόπιν των ανωτέρω, ερωτάται: α) ποιος φέρει την ευθύνη χρηματικής αποκατάστασης των ζημιών που έχουν προκληθεί από πυρκαγιά του κτιρίου που στεγάζεται το Τμήμα Συντάξεων του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Γλυφάδας, με βάση τα προβλεπόμενα στο από 19/03/2003 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης αυτού και β) εάν η πυρκαγιά που προκλήθηκε από άγνωστη μέχρις στιγμής αιτία

(πιθανολογείται διάπραξη εμπρηστικής ενέργειας) εμπίπτει στην έννοια του τυχαίου γεγονότος κατά την έννοια της σύμβασης μίσθωσης και τις λοιπές διατάξεις που τη διέπουν.



## II. ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ:

### Άρθρα Αστικού Κώδικα:

**Άρθρο 574. Έννοια:** *Με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα.*

**Άρθρο 575. Υποχρεώσεις του εκμισθωτή:** *Ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να παραδώσει στο μισθωτή το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση και να το διατηρεί κατάλληλο σ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.*

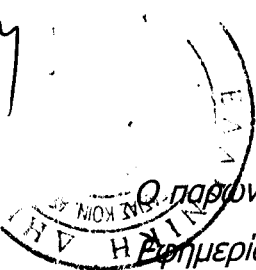
**Άρθρο 600:** *Αν το μίσθιο ήταν ασφαλισμένο και καταστράφηκε ή έπαθε βλάβη από πυρκαιά, ο μισθωτής, εφόσον ο εκμισθωτής μπορεί να αποζημιωθεί ή αποζημιώθηκε από τον ασφαλιστή, ευθύνεται απέναντί τους μόνο αν αυτοί αποδείξουν ότι η πυρκαιά οφείλεται σε υπαιτιότητά του.*

**B. Κανονισμός μισθώσεων και εκμισθώσεων αγορών και εκποιήσεων ΙΚΑ [Απόφαση Υπουργού Εργασίας: Β/21/18003/29-7-2003] (ΦΕΚ Β' 1055):**

### Άρθρο 1: Τρόποι διενέργειας μισθώσεων.

*Οι μισθώσεις ακινήτων του ΙΚΑ διενεργούνται με διαγωνισμό και κατ' εξαίρεση με απευθείας συμφωνία κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 8 του παρόντος. Το αρμόδιο κατά περίπτωση όργανο του ΙΚΑ αποφασίζει μετά από αιτιολογημένη εισήγηση της υπηρεσίας περί του τρόπου και των όρων συνάψεων των συμβάσεων.*

**Άρθρο 45. Έναρξη ισχύος.**


 παρών Κανονισμός τίθεται σε ισχύ από την ημερομηνία δημοσίευσής του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Κάθε αντίθετη διάταξη της ΑΥΕ 32286/1210/11-11-1952 (ΦΕΚ 237 τ. Β) «περί κανονισμού μισθώσεων και αγορών ΙΚΑ» όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα με τις Γ/21/470/21-1-1981 (ΦΕΚ 73 τ. Β) και Β/21/3736/12/91 (ΦΕΚ 1012 τ. Β) Υπουργικές Αποφάσεις και ισχύει, καταργείται.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**Γ. Άρθρο μόνο του π.δ 192/1986 (ΦΕΚ Α' 78):**

Το άρθρο μόνο του Π.Δ/τος 305/85 (ΦΕΚ 113/Α/31-5-85) συμπληρώνεται και αντικαθίσταται ως εξής: «Οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 7 και του άρθρου 43 του Ν.Δ 496/74 «Περί λογιστικού των Νομικών Προσώπων Δημοσίου, Δικαίου», όπως η τελευταία διαμορφώθηκε με τους Νόμους 369/76 και 578/77, καθώς και οι διατάξεις του κατ' εξουσιοδότηση του ως άνω άρθρ. 43 εκδοθέντος Π. Δ/τος 715/79, εφαρμόζονται και για τους ασφαλιστικούς Οργανισμούς που υπάγονται στο Υπουργείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων, πλην ΙΚΑ και ΟΓΑ, καταργουμένης της εξαίρεσης που θεσπίστηκε για τα θέματα αυτά, με το Π .Διάταγμα 437/77».

**Δ. Άρθρα 1 και 44 του Π.Δ 34/1995 (ΦΕΚ Α' 39) «Κωδικοποίηση νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» :**

**«Άρθρο 1.**

1.Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για:

α. επιχείρηση σ' αυτό εμπορικών πράξεων ή για άσκηση επαγγέλματος ή δραστηριότητας που προστατεύεται από το παρόν. β...

γ. στέγαση κλινικών και κάθε φύσεως νοσηλευτικών ιδρυμάτων.

δ.....ε.....στ.....

2. Σε περίπτωση μικτής χρήσης, για την υπαγωγή της μίσθωσης στις διατάξεις του παρόντος λαμβάνεται υπόψη η προέχουσα χρήση του μισθίου».



#### Άρθρο 44.

Οι μισθώσεις του παρόντος διατάγματος, εφόσον δεν ορίζεται κάτι άλλο σ' αυτό διέπονται από τους συμβατικούς όρους και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα».


### III. ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ – ΑΝΑΛΥΣΗ – ΥΠΑΓΩΓΗ:

Από τις ανωτέρω διατάξεις, ερμηνευόμενες σύμφωνα με το γράμμα, το πνεύμα και το σκοπό του νόμου συνάγονται τα ακόλουθα:

1. Κατ' αρχάς για τα νομικά ζητήματα των μισθώσεων ακινήτων εκ μέρους του ΙΚΑ για στέγαση των υπηρεσιών του, που συνήφθησαν μετά τις 29-7-2003, εφαρμόζονται οι διατάξεις της Β/21/8003/3318/29-7-2003 (φ. Β' 1055) απόφασης του Υπουργού Εργασίας «Κανονισμός μισθώσεων και εκμισθώσεων αγορών και εκποιήσεων ΙΚΑ», με εξαίρεση μόνον τις μισθώσεις που αφορούν τις κλινικές του ΙΚΑ, οι οποίες διέπονται από τις διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 περ. γ' του π. δ/τος 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» (φ. Α' 30).

Ενόψει όμως του ότι, τα ειδικά θέματα των μισθώσεων, όπως είναι εν προκειμένω η ευθύνη αποζημίωσης σε περίπτωση καταστροφής του μισθίου, που δεν ρυθμίζονται με τις ειδικές διατάξεις του Κανονισμού Μισθώσεων του ΙΚΑ, δεν μπορούν να υπαχθούν στις ειδικές διατάξεις του π.δ. 715/79 «περί του τρόπου ενέργειας υπό των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ) προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει αγορών, ή εκποιήσεων ακινήτων, εκποιήσεων κινητών πραγμάτων, ως και εκτελέσεως εργασιών» (Α' 212), από την εφαρμογή του οποίου εξαιρέθηκε ρητά το ΙΚΑ με το άρθρο του π.δ. 192/1986 (ΦΕΚ Α' 78), ούτε του π.δ. 34/1995 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων» (ΦΕΚ Α' 39), το οποίο στο άρθρο 1 αυτού ορίζει σαφέστατα ότι αφορά μισθώσεις κλινικών του ΙΚΑ. Σημειωτέον δε ότι, ήδη με το άρθρο 2 του ν. 3130/2003 «Μισθώσεις ακινήτων για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 76/28.3.2003) όλες οι μισθώσεις

μ



ακινήτων που συνάπτει το Δημόσιο για τη στέγαση, καθώς και για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών των Δημοσίων Υπηρεσιών υπάγονται στις διατάξεις του εν λόγω νεότερου νόμου, «εκτός από εκείνες τις μισθώσεις που προβλέπονται από ειδικές διατάξεις».

Ως εκ τούτου, είναι προφανές ότι υφίσταται νομοθετικό κενό του Κανονισμού Μισθώσεων του ΙΚΑ, για την πλήρωση του οποίου είναι μεθοδολογικά θεμιτό να αναζητηθούν και εξευρεθούν κατά πρώτο λόγο συναφείς διατάξεις

Επομένως, σε περίπτωση υπάρξεως ενεργούς μισθώσεως του Ιδρύματος για την στέγαση των διοικητικών του υπηρεσιών ή διοικητικών και υγειονομικών υπηρεσιών, με προέχουσα χρήση την στέγαση των πρώτων, και εφόσον δεν υφίσταται σχετική διάταξη στον Κανονισμό μισθώσεων του ΙΚΑ για την ρύθμιση της ευθύνης αποζημίωσης σε περίπτωση καταστροφής του μισθίου, όπως εν προκειμένω, είναι προφανές ότι εφαρμόζονται οι διατάξεις και αρχές του αστικού δικαίου σε συνδυασμό με τυχόν υφιστάμενη συμβατική ρήτρα (ΝΣΚ 405/2010, 17/2014).

2. Στην προκειμένη υπόθεση, η διατύπωση του εφαρμοστέου άρθρου 7 του ανωτέρω ισχύοντος συμφωνητικού μίσθωσης είναι καθαρά νομική και θα πρέπει να προσεγγίζεται με βάση την ισχύουσα νομολογία και τις θεωρητικές κατευθύνσεις, οι οποίες δίνονται από το αστικό και ιδίως το γενικό ενοχικό δίκαιο. Οι επιμέρους έννοιες των τυχαίων γεγονότων και της ανώτερης βίας είναι τεχνικές και κατά την απολύτως κρατούσα θεωρία και νομολογία έχουν το ακόλουθο περιεχόμενο:

Ο όρος τυχηρά (γεγονότα) χρησιμοποιείται για όλα τα περιστατικά που δεν οφείλονται σε πταίσμα (δόλο ή αμέλεια) του ζημιώσαντος (οφειλέτη κλπ.). Πρόκειται δηλ. για τα περιστατικά εκείνα, που σύμφωνα με την αρχή της υπαιτιότητας, δεν δημιουργούν ευθύνη για το πρόσωπο αυτό.

Τα τυχηρά (υπό ευρεία έννοια) υποδιακρίνονται στα τυχηρά υπό στενή έννοια (ή απλά, συνήθη τυχηρά) και στα γεγονότα ανώτερης βίας. Σύμφωνα με τα λεχθέντα, το τυχηρό υπό ευρεία έννοια μπορεί να ορισθεί κατά τον

ακριβέστερο τρόπο αρνητικά, ώστε να περιλάβει οτιδήποτε δεν είναι δόλος ή αμέλεια του δράστη. Εκεί που τελειώνει η αμέλεια, αρχίζουν τα τυχηρά. περιεχόμενό τους έτσι ανήκουν τα γεγονότα που δεν προβλέφθηκαν ούτε μπορούσαν να προβλεφθούν ή να αποφευχθούν από ένα μέσο συνετό άνθρωπο. Φυσικά, το τυχηρό περιστατικό για το δράστη μπορεί να οφείλεται σε πταίσμα άλλου προσώπου. Το πταίσμα ή τα τυχηρά εννοούνται σε σχέση με κάποιο πρόσωπο, στο οποίο αποδίδονται.

Γεγονότα ανώτερης βίας (336, 338, 342 ΑΚ κ.λ.π.) είναι εκείνα τα τυχηρά γεγονότα τα οποία είναι αδύνατο να αποτραπούν για τις ανθρώπινες δυνάμεις, έχουν το εγγενές στοιχείο του παντελώς απρόβλεπτου και του ακαταμάχητου, κατά την κρατούσα δε στην ελληνική νομολογία και θεωρία είναι απρόβλεπτα και ακαταμάχητα ακόμη κι αν ο οφειλέτης λάβει μέτρα άκρας επιμέλειας και σύνεσης (στα γεγονότα αυτά μάλιστα περιλαμβάνονται και τα εξωτερικά σε σχέση με τον οφειλέτη). Δηλαδή, τα τυχηρά γεγονότα περιλαμβάνουν απαραίτητα και τα γεγονότα ανώτερης βίας, οπότε αρκεί η διερεύνηση του χαρακτήρα ενός γεγονότος ως τυχηρού για να εμπίπτει αυτομάτως στην εξαίρεση που εισάγεται, εν προκειμένω, με το άρθρο 7 του συμφωνητικού (ίδτε σχετ. Μ. Σταθόπουλου, Γενικό Ενοχικό Δίκαιο, 3<sup>η</sup> έκδ. 1998, σελ. 110 επ., 121-125, 133, Απ. Γεωργιάδη, Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος, 1999, σελ. 246-247, Π. Φίλιου, Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος, 2<sup>η</sup> έκδ. 1996, σελ. 266 επ., Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, Ερμηνεία Αστικού Κώδικα υπό άρθρο 330, Ε. Αλεξανδροπούλου, Το απρόβλεπτο και το ακαταμάχητο ως θεμελιώδη γεγονότα της ανώτερης βίας στις δικαιοπρακτικές ενοχές, Αρμ 1985μ σελ. 266-269, ΠΠΠειρ 867/1978, Πειρ.Νομ. 1980, σελ. 142-145, ΜΠΠατρών 487/1992, ΔΕΝ 1992, σελ. 793-794).

Σημειωτέον δε ότι, όταν η επέκταση της ευθύνης του οφειλέτη γίνεται με σύμβαση (361 ΑΚ), είναι θέμα της βουλήσεως των μερών, αν ο οφειλέτης θα ευθύνεται για όλα ή όχι και για ποιά τυχαία περιστατικά. Ζήτημα δε ερμηνείας της συμβάσεως είναι όχι μόνο να διαπιστωθεί αν τα μέρη ήθελαν επέκταση της ευθύνης και για περιστατικά ανώτερης βίας, αλλά και να προσδιορισθεί, στην περίπτωση που προβλέφθηκε απαλλαγή του οφειλέτη για τέτοια περιστατικά, ποιά είναι αυτά, επομένως και πόσο ευρεία είναι η έκταση της απαλλαγής. Τα

μ

Μπορούν να καθορίζουν στενότερα ή ευρύτερα τα όρια των κινδύνων που έληξαν να αναλάβουν. Επομένως, η καθιερωμένη από το άρθρο 330 ΑΚ ευθύνη του οφειλέτη για κάθε πταίσμα αυτού μπορεί να επεκταθεί με σύμβαση (ΑΚ 361), ώστε αυτή να περιλάβει και τα τυχερά περιστατικά, ήτοι τόσο τα τυχερά υπό στενή έννοια (συνήθη τυχερά), όσο και τα γεγονότα ανωτέρας βίας (Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, Αστ. Κώδιξ, Γεν. Ενοχ. Άρθ. 330, σελ. 181 και 183). Αν δεν είναι δυνατόν να διαπιστωθεί η δικαιοπρακτική βούλησή τους ούτε να συναχθεί από τη συμπληρωματική ερμηνεία της συμβάσεως η σύμφωνη με το σκοπό και τη φύση της κατανομή των κινδύνων μεταξύ των συμβαλλομένων, δηλαδή σε περιπτώσεις αμφιβολίας, θα πρέπει να γίνει δεκτή η υποκειμενική θεωρία για την έννοια της ανωτέρας βίας, η οποία σημειωτέον είναι η κρατούσα στην Ελλάδα. Σύμφωνα δε με την άποψη, στην έννοια της ανωτέρας βίας περιλαμβάνεται κάθε τυχερό και απρόβλεπτο γεγονός που δεν ήταν δυνατόν να αποτραπεί ακόμα και αν καταβάλλονταν ως προς αυτό μέτρα άκρας επιμέλειας και σύνεσης από τον παθόντα. Γιατί η λύση αυτή, που συνεπάγεται μικρότερη ευθύνη του οφειλέτη για τυχαία περιστατικά, είναι πλησιέστερη προς την αρχή της υπαιτιότητας (ίδετε σχετ. Μιχ. Σταθόπουλου, Γενικό Ενοχικό Δίκαιο, Αθήνα 1982, σελ. 176-178, Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, Ερμηνεία Αστικού Κώδικα υπό άρθρο 330, σελ. 181-184).

Κατά συνέπεια, υπό το φως των ανωτέρω ορισμών ο όρος του άρθρου 7 της σύμβασης διαβάζεται ως εξής: Ο μισθωτής, εν προκειμένω το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, δεν έχει καμία ευθύνη αποζημίωσης του εκμισθωτή για τυχόν ζημιές του κτιρίου που οφείλονται σε γεγονότα που δεν μπορούσαν να προβλεφθούν από το Ίδρυμα ή σε γεγονότα τα οποία δεν εμπίπτουν στην αμέλεια ή το δόλο του μισθωτή ΙΚΑ-ΕΤΑΜ.

**3.** Σύμφωνα δε με τη νομολογία, από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 574, 599 παρ. 1, 600, 335 και 336 εδ. α' του ΑΚ, συνάγεται ότι, σε περίπτωση που ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης δεν μπορεί να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε γιατί τούτο καταστράφηκε ή έπαθε βλάβη από πυρκαγιά και δεν ήταν ασφαλισμένο, είναι μεν υπόχρεος κατ' αρχήν σε αποζημίωση του εκμισθωτή, όταν εξ αμελείας του ιδίου ή των συνοίκων του,



το μίσθιο καταστράφηκε ή έχει υποστεί βλάβη από πυρκαγιά. Η αποζημίωση περιλαμβάνει τη δαπάνη που απαιτείται για την αποκατάσταση των ζημιών και των μισθώματα που θα στερηθεί ο εκμισθωτής από την αδυναμία εκμεταλλεύσεως του ακινήτου. Ωστόσο απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη, εφόσον η αδυναμία αυτού προς εκπλήρωση της κυρίας παροχής, ήτοι της απόδοσης του μισθίου στην κατάσταση που το παρέλαβε, δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα αυτού ή των προσώπων που χρησιμοποίησε τυχόν προς εκπλήρωση (ΑΠ 204/1997, ΕΛΛΔνη 39.113, ΑΠ 1449/1995, ΕΛΔ 39, 582, ΕΕΝ 64,271, ΕφΑΘ 2751/2001, Δ/νη 2002/1488, ΕφΛαρ 175/2004, ΝοΒ 2004/1222).

Περαιτέρω, κατά τις διατάξεις των άρθρων 600 και 602 ΑΚ, αν το μίσθιο είναι ασφαλισμένο και καταστράφηκε ή έπαθε βλάβη από πυρκαγιά, ο μισθωτής, εφόσον ο εκμισθωτής μπορεί να αποζημιωθεί ή αποζημιώθηκε από τον ασφαλιστή, ευθύνεται απέναντί τους, μόνο αν αυτοί αποδείξουν, ότι η πυρκαγιά οφείλεται σε υπαιτιότητά του. Τέτοια δε ευθύνη του μισθωτή υπάρχει και όταν η υπαιτιότητά του περιορίζεται μόνο για την επέκταση και όχι για την πρόκληση της πυρκαγιάς (ΑΠ 1277/2005, Α' ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΝΟΜΟΣ).

#### **IV. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ:**

Κατόπιν των ανωτέρω, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, στο τιθέμενο ερώτημα προσηκεί η απάντηση ότι, ενόψει του ότι, υπό τα σημερινά δεδομένα, η πρόκληση πυρκαγιάς στο κτίριο του ανωτέρω Υποκ/τος ΙΚΑ-ΕΤΑΜ Γλυφάδας στις 2/1/2014, το οποίο δεν ήταν ασφαλισμένο από τους εκμισθωτές του κατά τη χρονική στιγμή εκδήλωσης της πυρκαγιάς, η οποία, σύμφωνα με το σχετικό πόρισμα της αρμόδιας πυροσβεστικής υπηρεσίας οφείλεται σε εμπρηστική ενέργεια αγνώστου (ή αγνώστων) από πρόθεση, δηλ. αποτελεί τυχαίο γεγονός υπό την έννοια της αστικής ευθύνης, που δεν μπορούσε επ' ουδενί να προβλεφθεί από τον μισθωτή ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, ακόμα και αν λαμβάνονταν μέτρα επιμέλειας και σύνεσης από τους υπαλλήλους του, και επιπλέον δεν οφείλεται ούτε καν σε αμέλεια, ήτοι σε υπαιτιότητα των οργάνων του, το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ δεν οφείλει να καταβάλλει στους ιδιοκτήτες-εκμισθωτές καμία αποζημίωση για τις προκληθείσες ζημιές του εν λόγω κτιρίου, κατ' εφαρμογή και του συμβατικού όρου 7 του από 19-3-2003 ισχύοντος ιδιωτικού συμφωνητικού

μεταξύ του Ιδρύματος και των εκεί αναφερομένων εκμισθωτών, αλλά την ευθύνη χρηματικής αποκατάστασης των ανωτέρω ζημιών του κτιρίου, σε περίπτωση μη ανεύρεσης των πραγματικών δραστών, την φέρουν προκειμένω οι εκμισθωτές αυτού.

**ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

**Αθήνα, 19 Μαΐου 2014**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ**

**Η ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ**

  
**ΠΕΤΡΟΣ ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΙΔΗΣ**  
**ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Ν.Σ.Κ.**

  
**ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΟΠΟΥΛΟΥ**  
**ΠΑΡΕΔΡΟΣ Ν.Σ.Κ.**

