



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ ΣΤΟ
ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

Αθήνα, 17-5-2022

Αριθμός γνωμοδότησης 46/2022

Αριθμός ερωτήματος : 4187/7-2-2022 Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών,
Τμήμα Διαχείρισης Περιουσίας Ε.Μ.Π.

Περίληψη ερωτήματος : Ερωτάται εάν οι μισθωτές των κυλικείων, τα οποία λειτουργούν στις Σχολές Εφαρμοσμένων Μαθηματικών και Φυσικών Επιστημών, Ηλεκτρολόγων Μηχανικών και Μηχανικών Υπολογιστών και Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου, μπορούν να απαλλαγούν από την υποχρέωση καταβολής μισθώματος από την 1-7-2021 μέχρι την έναρξη του νέου ακαδημαϊκού έτους.

Ιστορικό

1. Με το από 23-9-2019 μισθωτήριο συμφωνητικό, το οποίο καταρτίστηκε μεταξύ του Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου (για συντομία Ε.Μ.Π.) και της εταιρείας με την επωνυμία «Τ.Σ. Α.Ε. και ΣΙΑ» εκμισθώθηκε χώρος εντός της Σχολής Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών του Ε.Μ.Π., για την λειτουργία κυλικείου. Η εκμίσθωση συμφωνήθηκε να έχει διάρκεια δύο χρόνια με μηνιαίο μίσθωμα 900 ευρώ αναπροσαρμοζόμενο, μετά την λήξη του πρώτου μισθωτικού έτους, σύμφωνα με το ύψος μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή προσαρμοσμένο κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες. Ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής σχέσης ορίστηκε η 1-10-2019.

2. Με το από 30-10-2020 μισθωτήριο συμφωνητικό, το οποίο καταρτίστηκε μεταξύ του Ε.Μ.Π. και του Α.Κ. εκμισθώθηκε χώρος εντός της Σχολής Ηλεκτρολόγων Μηχανικών και Μηχανικών Υπολογιστών (για συντομία Σ.Η

M.M.Y.), για την λειτουργία κυλικείου. Η εκμίσθωση συμφωνήθηκε να έχει διάρκεια τρία χρόνια με μηνιαίο μίσθωμα 6.000 ευρώ αναπροσαρμοζόμενο, μετά τη λήξη του πρώτου μισθωτικού έτους, σύμφωνα με το ύψος μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή προσαυξημένος κατά δύο ποσοστιαίες μονάδες. Ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής σχέσης ορίστηκε η 2-10-2020.

3. Με το από 30-10-2020 μισθωτήριο συμφωνητικό, το οποίο καταρτίστηκε μεταξύ του Ε.Μ.Π. και της εταιρείας με την επωνυμία «Λ.Κ. και ΣΙΑ Ε.Ε.» εκμισθώθηκε χώρος εντός της Σχολής Εφαρμοσμένων Μαθηματικών και Φυσικών Επιστημών (για συντομία Σ.Ε.Μ.Φ.Ε.) για την λειτουργία κυλικείου. Η εκμίσθωση συμφωνήθηκε να έχει διάρκεια τριών χρόνων, με μηνιαίο μίσθωμα 4,500 ευρώ, αναπροσαρμοζόμενο μετά τη λήξη του πρώτου μισθωτικού έτους, σύμφωνα με το ύψος μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή προσαυξημένο κατά δύο ποσοστιαίες μονάδες. Ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ορίστηκε η 2-11-2020.

4. Με την διάταξη του άρθρου 39 ν. 4777/2021 είχε οριστεί ότι φυσικά ή νομικά πρόσωπα, τα οποία μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου, είχαν συνάψει ως μισθωτές συμβάσεις μίσθωσης ακινήτου με εκμισθωτή Α.Ε.Ι., με σκοπό να λειτουργήσει ως κυλικείο, εντός του πανεπιστημιακού χώρου, απαλλάσσονταν κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη, από την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος για το χρονικό διάστημα από 1-1-2021 μέχρι 30-6-2021, υπό την απαραίτητη προϋπόθεση ότι θα εξακολουθούσε να ισχύει η, κατ' αρχήν, αναστολή της εκπαιδευτικής διαδικασίας με φυσική παρουσία εντός των Α.Ε.Ι.

5. Με την από 13-10-2021 (αριθμ. πρωτοκόλλου 41962/7-2-2022) αίτηση απευθυνόμενης προς το Ίδρυμα οι πιο πάνω μισθωτές ζήτησαν να απαλλαγούν από την καταβολή του οφειλομένου μισθώματος για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο 2021 επικαλούμενοι ότι τα κυλικεία στο υπ' όψη χρονικό διάστημα λειτούργησαν χωρίς πελατεία και συνεπώς με μηδενικές εισπράξεις, με αποτέλεσμα να αδυνατούν να ανταποκριθούν στην καταβολή οποιουδήποτε μέρους του μισθώματος από λόγους που δεν οφείλονταν σε δική τους υπαιτιότητα. Τούτο διότι, ως αναφέρουν, από την 1 Ιουλίου 2021 και μετά ο κύκλος εργασιών των κυλικείων των Α.Ε.Ι. ουδόλως επανήλθε στην κανονικότητα λόγω της απουσίας των φοιτητών, οι οποίοι σπούδαζαν με το σύστημα της τηλε-εκπαίδευσης ενώ και η εξεταστική

περίοδος του Σεπτεμβρίου 2021 διεξήχθη εξ αποστάσεως. Την παραπάνω αίτηση την προσυπογράφει και η ομόρρυθμος εταιρεία με την επωνυμία «Α. Κ. Ο.Ε.» η οποία έχει συνάψει με το Ίδρυμα την από 28-1-2016 σύμβαση για την μίσθωση χώρων εντός της Σχολής Χημικών Μηχανικών, τριετούς διάρκειας, που, όμως, στο ελεγχόμενο, ενταύθα, χρονικό διάστημα είχε λήξει.

6. Η συγκεκριμένη αίτηση των μισθωτών δημιούργησε τον προβληματισμό στην υπηρεσία εάν είναι νόμιμο να απαλλαγούν αυτοί από την υποχρέωση καταβολής των οφειλόμενων μισθωμάτων, από την λήξη του μέτρου απαλλαγής από αυτά (30-6-2021) μέχρι την έναρξη του νέου ακαδημαϊκού έτους (4-10-2021).

Νομοθετικό πλαίσιο

7. Με την διάταξη του άρθρου 39 ν. 4777/2021 με τον τίτλο «εισαγωγή στην Τριτοβάθμια Εκπαίδευση προστασία της ακαδημαϊκής ελευθερίας, αναβάθμιση το ακαδημαϊκού περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α΄ 25) ορίστηκε ότι :

«Φυσικά ή νομικά πρόσωπα, τα οποία έως την έναρξη ισχύος του παρόντος, έχουν συνάψει με την ιδιότητα του μισθωτή, σύμβαση μίσθωσης ακινήτου είτε με Α.Ε.Ι. είτε με τις εταιρείες αξιοποίησης και διαχείρισης της περιουσίας των Α.Ε.Ι., με σκοπό την εγκατάσταση και εκμετάλλευση κυλικείων, αναψυκτηρίων και λοιπών επιχειρήσεων εντός των χώρων των Α.Ε.Ι., απαλλάσσονται, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης, από την υποχρέωση καταβολής μισθώματος από την 1-1-2021 έως την 30-6-2021, με την προϋπόθεση ότι εξακολουθεί να ισχύει η καταρχήν αναστολή της εκπαιδευτικής διαδικασίας με φυσική παρουσία εντός των Α.Ε.Ι., προκειμένου να προστατευτεί η δημόσια υγεία από τον κίνδυνο περαιτέρω διασποράς του κορωνοϊού COVID-19».

8.. Περαιτέρω 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 (Α42), η οποία κυρώθηκε με τη διάταξη του άρθρου 1 του Ν 4682/2020 (Α76). 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 (Α55), η οποία κυρώθηκε με τη διάταξη του άρθρου 2 του Ν. 4682/2020 (Α76). 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 14-3-2020 Π.Ν.Π. με τον τίτλο «Κατεπείγοντα μέτρα αντιμετώπισης της ανάγκης περιορισμού της διασποράς του κορωνοϊού COVID-19 (Α' 64), η οποία κυρώθηκε με την διάταξη του άρθρου 3 ν. 4682/2020 (Α' 76). Από την επισκόπηση των διατάξεων που περιλαμβάνει το όλο νομοθέτημα, προκύπτει ότι σ' αυτό περιέχονται διατάξεις που αφορούν : I. Σε μέτρα σχετικά με την λειτουργία των καταστημάτων και επιχειρήσεων. II. Στην διευκόλυνση απόκτησης αγαθών υγειονομικού ενδιαφέροντος. III. Σε μέτρα στήριξης των εργαζομένων. IV. Σε ζητήματα λειτουργίας της δημόσιας εν γένει διοίκησης και στήριξης των ευπαθών ομάδων του πληθυσμού.

Δ) 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 επαγγελματικών 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. Ειδικότερα δε με τις διατάξεις του άρθρου εξηκοστού ογδού, παράγραφος 3, που ενδιαφέρει στο προκείμενο, προβλέπονται μέτρα σχετικά με την προσωρινή απαγόρευση εισόδου στην χώρα πολιτών τρίτων χωρών και προσωρινής απαγόρευσης δημοσίων υπαίθριων συναθροίσεων και κυκλοφορίας πολιτών.

Η από 1-5-2020 Π.Ν.Π. με τίτλο «Περαιτέρω μέτρα για την αντιμετώπιση των συνεχιζόμενων συνεπειών της πανδημίας του κορωνοϊού COVID 19 και την επάνοδο στην κοινωνική και οικονομική κανονικότητα» (Α΄ 90), η οποία κυρώθηκε με την διάταξη του άρθρου 2 ν.4690/2020 (Α΄ 104). Από την επισκόπηση των ρυθμίσεων που περιλαμβάνει το όλο νομοθέτημα, προκύπτει ότι σ΄ αυτό περιέχονται διατάξεις που αφορούν :

- I. Στην φορολογική διευκόλυνση των πολιτών,
- II. Σε ζητήματα αναστολής συμβάσεων εργασίας.
- III. Σε θέματα υγειονομικού ενδιαφέροντος.
- IV. Σε ζητήματα λειτουργίας της εν γένει δημόσιας διοίκησης, των δικαστηρίων και της εκπαίδευσης.
- V. Σε μέτρα στήριξης των ναυτικών και αγροτών. Ειδικότερα δε με τις διατάξεις του άρθρου 44, που ενδιαφέρει στο προκείμενο, προβλέφθηκαν μέτρα κοινωνικής αποστασιοποίησης και επιβολής στους παραβάτες μέτρων διοικητικού προστίμου.

9. Κατ' εξουσιοδότηση διατάξεων των ανωτέρω Π.Ν.Π. από τα μέσα Ιουνίου 2021 μέχρι τις αρχές Οκτωβρίου 2021, που είναι το ενδιαφέρον για την παρούσα υπόθεση χρονικό διάστημα έχει εκδοθεί σειρά υπουργικών αποφάσεων (κυρίως κοινών), με τις οποίες έχουν εξειδικευθεί τα μέτρα και οι περιορισμοί που έχουν αναφερθεί ανωτέρω. Τούτο κατ' επίκληση είτε όλων των ανωτέρω Π.Ν.Π., (συνήθως), είτε μερικών, σε συνδυασμό, κατά περίπτωση, των διατάξεων των άρθρων 46 και 49 ν. 4790/2021 περί υποχρέωσης διενέργειας διαγνωστικού ελέγχου για τον κορωνοϊό COVID-19 και τον έλεγχο νόσησης, ως επίσης και των διατάξεων του άρθρου 33 ν. 4816/2021 περί ηλεκτρονικής εφαρμογής στις κινητές συσκευές ελέγχου της γνησιότητας πιστοποιητικών. Οι υπουργικές αποφάσεις που εκδόθηκαν κατά το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και ενδιαφέρουν στο προκείμενο είναι οι ακόλουθες :

- α) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 38197/2021 κ.υ.α. (Β'2660) περί επιβολής έκτακτων μέτρων προστασίας της δημόσιας υγείας από τον COVID-19 για το διάστημα από 19/6 μέχρι 28/6.
- β) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 39842/2021 κ.υ.α., (Β'2744), που αφορούσε στο χρονικό διάστημα από 28/6 μέχρι 5/7.
- γ) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 41332/2021 κ.υ.α., (Β'2879), που αφορούσε στο χρονικό διάστημα από 5/7 μέχρι 12/7.
- δ) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 43319/2021 κ.υ.α., (Β' 3066), που αφορούσε στο χρονικό διάστημα από 12/7 μέχρι 15/7.
- ε) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 44391/2021 κ.υ.α., (Β'3112), που αφορούσε στην παράταση ισχύος της προηγούμενης κ.υ.α. μέχρι 16/7.
- στ) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 44779/2021 κ.υ.α. (Β'3117), που αφορούσε στο χρονικό διάστημα από 16/7 μέχρι 26/7.
- ζ) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 46819/2021 κ.υ.α. (Β'3276), που αφορούσε στο χρονικό διάστημα από 26/7 μέχρι 2/8.
- η) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 48487/2021 κ.υ.α. (Β'3481), που αφορούσε στο χρονικό διάστημα από 2/8 μέχρι 9/8.
- θ) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 49762/2021 κ.υ.α. (Β'3660), που αφορούσε στο χρονικό διάστημα από 9/8 μέχρι 16/8.
- ι) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 50907/2021 κ.υ.α. (Β'3793), που αφορούσε στο χρονικό διάστημα από 16/8 μέχρι 23/8.

ια) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 51684/2021 κ.υ.α. (Β'3899), που αφορούσε στο χρονικό διάστημα από 23/8 μέχρι 30/8.

ιβ) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 52666/2021 κ.υ.α. (Β'3958), που αφορούσε στο χρονικό διάστημα από 30/8 μέχρι 6/9.

ιγ) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 53950/2021 κ.υ.α. (Β'4054), που αφορούσε στο χρονικό διάστημα από 6/9 μέχρι 13/9.

ιδ) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 55400/2021 κ.υ.α. (Β'4206), που αφορούσε στο χρονικό διάστημα από 13/9 μέχρι 20/9.

ιε) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 55732/2021 κ.υ.α. (Β'4214), με την οποία αντικαταστάθηκε η προηγούμενη.

ιστ) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 57069/2021 κ.υ.α. (Β'4337), που αφορούσε στο χρονικό διάστημα από 20/9 μέχρι 27/9.

ιζ) Υπ' αριθμ. Δια/Γ.Π. οικ. 58531/2021 κ.υ.α. (Β'4441), που αφορούσε στο χρονικό διάστημα από 27/9 μέχρι 4/10.

ιθ) Υπ' αριθμ. 60243/Ζ1/2021 απόφαση του Υφυπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων (Β' 2245), με την οποία δίνονταν οδηγίες για την διεξαγωγή εξετάσεων κατά την εξεταστική περίοδο του εαρινού εξαμήνου του ακαδημαϊκού έτους 2021-2021.

ιη) Υπ' αριθμ. 94102/Ζ1/2021 απόφαση του ιδίου Υφυπουργού, με την οποία δίδονταν οδηγίες για την διεξαγωγή της επαναληπτικής εξέτασης περιόδου Σεπτεμβρίου για το ακαδημαϊκό έτος 2021-2021.

κ) Υπ' αριθμ. 119847/ΓΔ6/2021 κ.υ.α. (Β' 4406) περί (ενάρξεως) λειτουργίας των Α.Ε.Ι. κατά το ακαδημαϊκό έτος 2021-2022.

10. Στην διάταξη του άρθρου 173 Α.Κ. ορίζεται ότι : *«Κατά την ερμηνεία της δήλωσης βουλήσεως αναζητείται η αληθής βούληση χωρίς προσήλωση στις λέξεις».*

Επίσης στη διάταξη του άρθρου 200 Α.Κ. ορίζεται ότι : *«Οι συμβάσεις ερμηνεύονται όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπ' όψη και τα συναλλακτικά ήθη».*

Στις διατάξεις του άρθρου 330 Α.Κ. ορίζεται ότι : *«Ο οφειλέτης ενέχεται, αν δεν ορίστηκε κάτι άλλο, για κάθε αθέτηση της υποχρέωσης του από δόλο ή αμέλεια, δική του ή των νομίμων αντιπροσώπων του. Αμέλεια υπάρχει όταν δεν καταβάλλεται η επιμέλεια που απαιτείται στις συναλλαγές».*

Στη διάταξη του άρθρου 336 εδ. α' Α.Κ. ορίζεται ότι : «Ο οφειλέτης απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση εξ' αιτίας αδυναμίας να εκπληρώσει την παροχή, αν αποδείξει ότι η αδυναμία οφείλεται σε γεγονός για το οποίο δεν έχει ευθύνη».

11. Στην από 23-9-2018 σύμβαση μίσθωσης, που αφορούσε στην εκμίσθωση χώρου κυλικείου στη Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών του Ε.Μ.Π. έχει περιληφθεί η ρήτρα υπ' αριθμ. 5, με το εξής περιεχόμενο : «*Η μισθώτρια δεν δικαιούται σε μείωση όχι μόνο του μισθώματος, αλλά και των συμφωνημένων αναπροσαρμογών του, ακόμα και λόγω βλαβών και ζημιών του μισθίου, πλήρως και ανεπιφυλάκτως αποδεδειγμένων, που καθιστούν παντελώς αδύνατη τη λειτουργία του, εξ οιοδήποτε λόγου, εξαιρουμένων των περιπτώσεων ανωτέρας βίας (περιοριστικώς αναφερομένων : του σεισμού, της θεομηνίας και του πολέμου). Ακόμα η μισθώτρια υποχρεούται σε καταβολή του μισθώματος και ακόμη δεν κάνει χρήση του μισθίου*». Ανάλογες ρήτρες έχουν περιληφθεί και στις άλλες δύο εκμισθώσεις, που έχουν αναφερθεί ανωτέρω, δηλαδή των κυλικείων των Σχολών Η.Μ.Μ.Υ. και Ε.Μ.Φ.Ε. Πιο συγκεκριμένα οι ρήτρες αυτές έχουν περιληφθεί τόσο στην υπ' αριθμ. 10636/2-8-2020 διακήρυξη διαγωνισμού, που αφορά στην πρώτη Σχολή (παράγραφος 9.3), που έχει αποτελέσει μέρος της μισθωτικής σύμβασης (παράγραφος 4), όσο και στην υπ' αριθμ. 10.623/28-3-2020 διακήρυξη διαγωνισμού, που αφορά στην δεύτερη Σχολή (παράγραφος 9.3), που έχει, ομοίως, αποτελέσει μέρος της μισθωτικής σύμβασης (παράγραφος 4).

Ερμηνεία-εφαρμογή διατάξεων.

Από τις ανωτέρω διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και του όλου νομικού πλαισίου, στο οποίο εντάσσονται και του σκοπού που υπηρετούν, προκύπτουν τα ακόλουθα :

12. Με τη διάταξη του άρθρου 39 ν. 4777/2021 ο νομοθέτης απάλλαξε τους μισθωτές κυλικείων εντός χώρων Α.Ε.Ι. από την καταβολή του μισθώματος, εφόσον είχαν συνάψει συμβάσεις μέχρι την έναρξη της ισχύος του υπ' όψη νομοθετήματος και για το διάστημα από 1-1-2021 μέχρι 30-6-2021, υπό την απαραίτητη προϋπόθεση ότι εξακολουθούσε να ισχύει στο διάστημα αυτό η, κατ' αρχήν, αναστολή της εκπαιδευτικής διαδικασίας με φυσική παρουσία εντός των Α.Ε.Ι. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση, που συνόδευε τη διάταξη, η ρύθμιση υπαγορεύθηκε, επειδή εξ' αιτίας της πανδημίας COVID 19

είχαν δημιουργηθεί οικονομικές και διοικητικές δυσλειτουργίες, που επηρέαζαν την οικονομική βιωσιμότητα των υπ' όψη επιχειρήσεων, που έφτανε μέχρι την αδυναμία κάλυψης των λειτουργικών τους δαπανών από την μεγάλη μείωση έως την εκμηδένιση των εσόδων τους. Όπως προκύπτει από την σαφή γραμματική διατύπωση της διάταξης η απαλλαγή προβλεπόταν μόνο για το χρονικό διάστημα από 1-1-2021 μέχρι 30-6-2021. Μεταγενέστερη διάταξη για την χρονική επέκταση της απαλλαγής δεν υπήρξε.

13. Με τις κ.υ.α. που έχουν αναφερθεί στις ανωτέρω (πλην των με α/α ιε, ιστ, ιζ, ιθ, ιη, και κ) ρυθμίζονταν, εκτός των άλλων, θέματα που αφορούσαν στην λειτουργία των Α.Ε.Ι. και εξειδικεύονταν σε σχετικούς συνημμένους πίνακες. Στους πίνακες αυτούς που έφεραν τον α/α 8, πλην άλλων, και κατά πανομοιότυπο σχεδόν τρόπο, οριζόταν καθεστώς τηλε-εκπαίδευσης, αναστολής κάθε είδους εκπαιδευτικής διαδικασίας με φυσική παρουσία των φοιτητών, με εξαίρεση την δυνατότητα διενέργειας εργαστηριακών κλπ. ασκήσεων, αναστολή λειτουργίας των αιθουσών κοινοχρήστων ηλεκτρονικών υπολογιστών, αναγνωστηρίων και αθλητικών εγκαταστάσεων εντός των Α.Ε.Ι. Επιτρεπόταν, όμως, η διοργάνωση επιστημονικών εκδηλώσεων υβριδικού χαρακτήρα, ημερίδων και συνεδρίων εντός των Α.Ε.Ι., με περιορισμένη φυσική παρουσία στον χώρο της Σχολής, η διεξαγωγή εκδηλώσεων αποφοίτησης και ορκωμοσίας των φοιτητών και η επίσκεψη, υπό περιορισμούς στις βιβλιοθήκες. Με τις με α/α ιε', ιστ κ.υ.α., πλέον, προβλέφθηκε ότι η διεξαγωγή των εξετάσεων των Α.Ε.Ι. κατά την επαναληπτική εξεταστική περίοδο του Σεπτεμβρίου 2021 θα ελάμβανε χώρα είτε με φυσική παρουσία των φοιτητών, είτε εξ αποστάσεως, σύμφωνα με την με α/α ιθ' κ.υ.α. Επίσης προβλέφθηκε ότι κάθε είδους εκπαιδευτική διαδικασία στο πλαίσιο προγραμμάτων σπουδών α' και β' κύκλου θα πραγματοποιούταν δια ζώσης με την επιφύλαξη των αναφερομένων στο άρθρο 30 παρ. 3 ν. 4485/2017. Επίσης με την α/α ιζ' κ.υ.α. προβλέφθηκε ότι τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, που βρίσκονταν εντός των χώρων των Α.Ε.Ι., μεταξύ των οποίων και τα κυλικεία, θα λειτουργούσαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 της με α/α κ' κ.υ.α. Με τις διατάξεις του άρθρου 7 παρ. 1 και 3 της τελευταίας ορίζονταν οι προϋποθέσεις λειτουργίας των επιχειρήσεων αυτών. Πλέον των ειδικότερων αυτών προβλέψεων, με την διάταξη του β' εδαφίου της παραγράφου 1 του ίδιου άρθρου ορίστηκε ότι,

κατά τα λοιπά, η λειτουργία των κυλικείων θα ακολουθούσε τα μέτρα, που εκάστοτε ισχύαν στον τομέα της εστίασης. Στον πίνακα που συνόδευε την με α/α ιστ' κ.υ.α. και συγκεκριμένα στην περίπτωση 16, πράγματι, προβλέφθηκαν διάφορα μέτρα λειτουργίας των καταστημάτων εστίασης. Πιο συγκεκριμένα και σε ότι αφορά στο αντικείμενο της παρούσης, μνημονευόταν ότι στα καταστήματα που διέθεταν (μόνο) εσωτερικό χώρο θα εξυπηρετούνταν μόνο εμβολιασμένοι ή νοσήσαντες το τελευταίο εξάμηνο με μέγιστη πληρότητα πελατών 85%.

Περαιτέρω με α/α ιθ' υ.α. άρθρο μόνο παρ. 1, ορίστηκε ότι η εξεταστική περίοδος του ακαδημαϊκού έτους 2020-2021, κατά την περίοδο εαρινού εξαμήνου για τα προγράμματα σπουδών α' και β' κύκλου των Α.Ε.Ι., θα διεξαγόταν είτε εξ' αποστάσεως, είτε δια ζώσης ανάλογα με την σχετική απόφαση του οικείου Τμήματος της Σχολής. Από τις οικείες Γραμματείες των τριών Σχολών έγιναν γνωστά στην υπηρεσία μας τα ακόλουθα : I) Η εξεταστική περίοδος του εαρινού εξαμήνου 2021 για την Σχολή Αγρονόμων-Τοπογράφων Μηχανικών άρχισε στις 7-6-2021 και τελείωσε στις 9-7-2021. Κατά το μεγαλύτερο μέρος τους οι εξετάσεις αυτές διεξήχθησαν εξ' αποστάσεως. II) Η ίδια εξεταστική περίοδος για την Σ.Η.Μ.Μ.Υ. άρχισε επίσης στις 7-6-2021 και τελείωσε στις 9-7-2021. Οι εν λόγω εξετάσεις διεξήχθησαν, κατά το ίδιο τρόπο, δηλαδή κυρίως εξ' αποστάσεως. III) Η ίδια εξεταστική περίοδος για την Σ.Ε.Μ.Φ.Ε. άρχισε στις 31-5-2021 και τελείωσε στις 9-7-2021. Οι εξετάσεις και για αυτή τη Σχολή διεξήχθησαν όπως των ανωτέρω.

Καθ' όμοιο τρόπο με την α/α ιη' υ.α. άρθρο μόνο παράγραφος 1 ορίστηκε ότι η αντίστοιχη εξεταστική περίοδος του Σεπτεμβρίου 2021 θα διεξαγόταν (και αυτή) είτε εξ' αποστάσεως, είτε δια ζώσης ανάλογα με την σχετική απόφαση των οικείων Τμημάτων της Σχολής. Από τις Γραμματείες των ίδιων Σχολών μας εγνώσθησαν ότι η εξεταστική περίοδος άρχισε, τελείωσε και διεξήχθη ως εξής : I) Για την πρώτη Σχολή από 23-8-2021 μέχρι 3-10-2021, κυρίως εξ' αποστάσεως. II) Για τη δεύτερη Σχολή από 23-8-2021 μέχρι 1-10-2021, με τον ίδιο τρόπο. III) Για την Τρίτη Σχολή από 26-8-2021 μέχρι 1-10-2021 επίσης με τον ίδιο τρόπο.

Τέλος με την α/α κ' κ.υ.α. αποφασίστηκε, πλέον, η επανέναρξη λειτουργίας των Α.Ε.Ι. Πιο συγκεκριμένα με την διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 του υπ' όψη νομοθετήματος αποφασίστηκε ότι η διεξαγωγή κάθε μορφής εκπαιδευτικής

διαδικασίας, όπως η διδασκαλία μαθημάτων, η διενέργεια σεμιναρίων οι πάσης φύσεως ασκήσεις και πρακτική εξάσκηση των φοιτητών να πραγματοποιούνται υποχρεωτικά δια ζώσης, υπό τις προϋποθέσεις, που αναφέρονται την συνέχεια των διατάξεων του άρθρου τούτου.

14. 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).

15. 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 αναπρότρεπτο 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. Με την διάταξη του άρθρου 336 εδ. α' Α.Κ. καθιερώνεται, κατ' αρχήν, αντικειμενική ευθύνη του οφειλέτη. Ο δανειστής δηλαδή αρκεί να αποδείξει ότι η παροχή έχει καταστεί αδύνατη, ο δε οφειλέτης έχει το βάρος να αποδείξει ότι η αδυναμία του οφείλεται σε γεγονός για το οποίο δεν υπέχει ο ίδιος ευθύνη, (βλ. σχετ. Εφ. Θεσ. 1960/2013, Τριάντος «Δικαιοπραξίες», εκδ. 2011, Παντελίδου «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο» εκδ. 2019, λήμματα από την Qualex).

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 όπου χρειάζεται, 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).

16. Στην προκειμένη περίπτωση από την επισκόπηση του περιεχομένου των τριών ανωτέρω συμβάσεων προκύπτει ότι στις τρεις αυτές συμβάσεις έχουν περιληφθεί οι ρήτρες ότι οι μισθωτές απαλλάσσονταν από μέρος του μισθώματος και των συμφωνημένων αναπροσαρμογών του, μόνο στις περιπτώσεις περιστατικών ανωτέρας βίας, περιοριστικώς αναφερομένων : του σεισμού, της θεομηνίας και του πολέμου. Σύμφωνα με τα λεξικά της σύγχρονης ελληνικής γλώσσας, στην οποία πρέπει να προτρέξουμε για τον προσδιορισμό της έννοιας της λέξης «θεομηνία», ως τέτοια θεωρείται η μεγάλη καταστροφή που οφείλεται σε φυσικά αίτια, δηλαδή σε σφοδρή κακοκαιρία και πλημμύρες (Λεξικό Μπαμπινιώτη, Τριανταφυλλίδη). Από την γραμματική διατύπωση των ρητρών προκύπτει ότι στην έννοια αυτή δεν περιλαμβάνεται η περίπτωση επέλευσης πανδημίας. Καθ' ερμηνεία, όμως, των ρητρών αυτών με προσήλωση στην αληθή έννοια των συμφωνηθέντων χωρίς προσκόλληση στην λεκτική διατύπωση των όρων, σε συνδυασμό πάντοτε προς τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών των διατάξεων των άρθρων 173 και 200 Α.Κ. πρέπει να γίνει δεκτό ότι οι συμβαλλόμενοι θέλησαν στην έννοια της ανωτέρας βίας να προστεθεί και η περίπτωση επέλευσης πανδημίας και επέκεινα των περιοριστικών μέτρων, που θα ελάμβανε η Πολιτεία προς περιορισμό της διασποράς της. Στην περίπτωση δε αυτή, πρέπει επίσης να γίνει δεκτό ότι, η απαλλαγή των μισθωτών από την υποχρέωση καταβολής του συμφωνηθέντος μισθώματος δεν θα αφορούσε μόνο σε μέρος αυτού, αλλά σε όλο το ποσό. Τούτο έπραξε άλλωστε και ο νομοθέτης της διάταξης του άρθρου 39 ν. 3777/2021. Αυτό δε γιατί, είναι λογικό να συναχθεί ότι, οι μισθωτές ως σώφρονες συμβαλλόμενοι, δεν θα θέλησαν να αναλάβουν κινδύνους από απρόβλεπτα και αστάθμητα περιστατικά, όπως στο προκείμενο η επέλευση της πανδημίας COVID-19 σε συνάρτηση προς τα περιοριστικά μέτρα που έλαβε η Πολιτεία προς περιορισμό της διασποράς της και τα οποία, σύμφωνα με διαπίστωση του ίδιου του νομοθέτη της διάταξης του άρθρου 39 ν. 3777/2021, έφτανε στο σημείο να αδυνατούν οι επιχειρήσεις (ειδικότερα των κυλικείων) να καλύπτουν τις λειτουργικές ανάγκες τους από την μεγάλη μείωση έως την εκμηδένιση των εσόδων τους.

17. Από τα στοιχεία που δίδονται στην υπηρεσία μας, προκύπτει ότι τα κυλικεία των τριών ανωτέρω Σχολών δεν λειτούργησαν κατά το χρονικό διάστημα 1-7-2021 μέχρι 31-8-2021. Αρχές Σεπτεμβρίου δε επαναλειτούργησε το κυλικείο της Σχολής Η.Μ.Μ.Υ., ενώ το αντίστοιχο της Σ.Ε.Μ.Φ.Ε., κατά τους ισχυρισμούς της μισθώτριας, λειτούργησε στις 27-9-2021. Όσον αφορά στη λειτουργία του τρίτου κυλικείου της Σχολής Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του υπηρεσιακού φακέλου, υπήρξε αλληλογραφία μεταξύ της μισθώτριας και του Κοσμήτορα της Σχολής με αντικείμενο την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας αυτής με φυσική, πλέον, παρουσία διδασκόντων-διδασκομένων. Με βάση αυτήν η μισθώτρια αποφάσισε την επαναλειτουργία του κυλικείου από τον μήνα Οκτώβριο 2021.

18. Σύμφωνα λοιπόν, με όσα έχουν αναφερθεί ανωτέρω, πρέπει να γίνει δεκτό ότι κατά το χρονικό διάστημα 1-7-2021 μέχρι 31-8-2021 οι μισθωτές κυλικείων των τριών Σχολών, πρέπει να απαλλαγούν από την υποχρέωση καταβολής μισθώματος. Το γεγονός ότι με τις κ.υ.α. που έχουν αναφερθεί (βλ. σχετ. σελ. 9, παρ. 13 του παρόντος), έχουν προβλεφθεί εξαιρετικές περιπτώσεις φυσικής παρουσίας διδασκόντων-διδασκομένων, δεν αναιρεί τον γενικό κανόνα της απουσίας των παραγόντων αυτών της εκπαίδευσης από τους χώρους των Α.Ε.Ι. και δεν πρέπει να επηρεάζει την δυνατότητα απαλλαγής των μισθωτών, σύμφωνα και με την διάταξη του άρθρου 200 Α.Κ, από την υποχρέωση καταβολής όλου του ποσού του μισθώματος, που συμφωνήθηκε. Άλλωστε και ο νομοθέτης της διάταξης του άρθρου 39 ν. 4777/2021 είχε προβλέψει την ολοσχερή απαλλαγή των μισθωτών από το καταβαλλόμενο μίσθωμα, αρκούμενος στην, κατ' αρχήν, αναστολή της εκπαιδευτικής διαδικασίας με φυσική παρουσία, εντός των Α.Ε.Ι. Το ίδιο πρέπει να γίνει δεκτό και για το μήνα Σεπτέμβριο 2021, όσον αφορά στα κυλικεία της Σχολής Αγρονόμων-Τοπογράφων Μηχανικών και Σ.Ε.Μ.Φ.Ε., δεδομένου ότι η επανέναρξη λειτουργίας της εκπαίδευσης για το νέο ακαδημαϊκό έτος (με φυσική παρουσία) έλαβε χώρα, πλέον, κατά τον μήνα Οκτώβριο 2021. Πάντως στην τελευταία περίπτωση, του κυλικείου της Σ.Ε.Μ.Φ.Ε., εφόσον αποδειχθεί ότι το κυλικείο επαναλειτούργησε σε προγενέστερο χρόνο της 27-9-2021 πρέπει να υπάρξει μερική απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος και όχι ολική ανάλογα με τον

τυχόν κύκλο εργασιών που πραγματοποίησε η επιχείρηση. Ανάλογη μείωση πρέπει να λάβει χώρα και για το κυλικείο της Σ.Η.Μ.Μ.Υ., το οποίο επαναλειτούργησε από 1-9-2021.

Συμπέρασμα.

19. 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, οι μισθωτές των κυλικείων των τριών ανωτέρω Σχολών δύναται να θεωρηθεί ότι ανυπαίτιως εμποδίστηκαν στην ορθή και έγκαιρη εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων αυτών κατά το χρονικό διάστημα από 1-7-2021 μέχρι 31-8-2021 και επομένως πρέπει να απαλλαγούν από την υποχρέωση καταβολής των αντίστοιχων μισθωμάτων.

Όσον αφορά δε για το χρονικό διάστημα από 1-9-2021 μέχρι 30-9-2021 πρέπει να ισχύσει το αυτό, με τον ίδιο δικαιολογητικό λόγο, για τους μισθωτές της Σχολής Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών και της Σ.Ε.Μ.Φ.Ε. Ειδικά στην τελευταία περίπτωση, όμως, εφόσον αποδειχθεί ότι η επιχείρηση λειτούργησε σε χρόνο προγενέστερο από την 27-9-2021, πρέπει να υπάρξει μερική απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος, κατά δίκαιη κρίση της διοίκησης και ανάλογα προς τον κύκλο εργασιών, που τυχόν πραγματοποίησε αυτή. Ανάλογη μείωση πρέπει να γίνει και για το κυλικείο της Σχολής Η.Μ.Μ.Υ., το οποίο επαναλειτούργησε από την 1-9-2021.

Ο Γνωμοδοτών

Περικλής Αγγέλου
Νομικός Σύμβουλος του Κράτους