



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

Αριθμός Γνωμοδότησης 81/2023

**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
(Τμήμα ΣΤ΄)
Συνεδρίαση της 7ης, 14ης και 21ης Ιουνίου 2023**

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Γεώργιος Κανελλόπουλος, Αντιπρόεδρος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους

Μέλη: Ανδρέας Ανδρουλιδάκης, Αντιπρόεδρος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, Ασημίνα Ροδοκάλη, Πέτρος Κωνσταντινόπουλος, Χαράλαμπος Μπρισκόλας, Νικόλαος Καραγιώργης, Αικατερίνη Γαλάνη, Κωνσταντίνος Ζαμπάρας, Αντώνιος Παπαγεωργίου, Μαρία Δεληγιάννη, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια: Σταυρούλα Καλαμπαλίκη, Πάρεδρος ΝΣΚ (γνώμη χωρίς ψήφο).

Αριθμός ερωτήματος: Το έγγραφο με αριθμό πρωτ. 117198/10.3.2023 του Διοικητή του e-ΕΦΚΑ / Γεν.Δ/νση Διοικητικής Υποστήριξης, Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης / Δ/νση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας / Τμήμα Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας e-ΕΦΚΑ.

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται εάν υφίσταται δυνατότητα 1) καταγγελίας των υφιστάμενων μισθώσεων στο κτίριο επί της οδού Σταδίου αρ. 28 στην Αθήνα, στο πλαίσιο επισκευής και αξιοποίησης του ακινήτου και με δεδομένα α) την με αριθμό 30/2015 «Έκθεση Επικινδύνου Οικοδομής» και β) τις αναγκαίες και εκτεταμένες εργασίες που απαιτούνται κατόπιν της από 7.3.2018 τεχνικής έκθεσης του Πολιτικού Μηχανικού Δ.Γ.(όπως αυτά διατυπώθηκαν ως Α και Β υποερωτήματα στην παράγραφο Ε του εν λόγω εγγράφου ερωτήματος), 2) διαγωνιστικής διαδικασίας μίσθωσης ολόκληρου του ακινήτου και μεταβίβασης των υφιστάμενων μισθώσεων σε τρίτο που θα αναλάβει την επισκευή και εκμετάλλευση του ακινήτου.

.....
Για το παραπάνω ερώτημα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα ΣΤ') γνωμοδότησε ως εξής:

Ιστορικό

Στο παραπάνω έγγραφο ερώτημα της υπηρεσίας, καθώς και στα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, εκτίθεται το ακόλουθο πραγματικό:

1. Το μέγαρο Εφείου επί της οδού Σταδίου αρ.28 οικοδομήθηκε μεταξύ των ετών 1923-1928, βάσει σχεδίων του αρχιτέκτονα Βασίλειου Τσαγρή (1882-1941), εκφραστή ενός νεοακαδημαϊκού εκλεκτικισμού, με επιδράσεις από την Art Nouveau και τη βιεννέζικη σχολή του Otto Wagner. Το συγκεκριμένο έργο θεωρείται ιδιαίτερα σημαντικό από αισθητικής και τεχνικής πλευράς. Είναι μια από τις πρώτες πολυώροφες οικοδομές γραφείων του κέντρου της Αθήνας και ταυτόχρονα ένα από τα πρώτα κτίρια στα οποία έγινε χρήση του νεοεμφανιζόμενου τότε οπλισμένου σκυροδέματος. Ανεγέρθηκε για λογαριασμό του Σπυρίδωνα Εφείου, από τους κληρονόμους του οποίου πωλήθηκε στο Ναυτικό Απομαχικό Ταμείο (ΝΑΤ) το 1950 με το με αριθ. 3575/28.4.1950 συμβόλαιο αγοραπωλησίας. Στη συνέχεια με την με αριθ. Β1/ΕΦΚΑ/45148/2655/2/10/2017 (ΑΔΑ:Ψ75Π465Θ1Ω-ΚΔ5) Διαπιστωτική Πράξη της Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης το ακίνητο περιήλθε στον ΕΦΚΑ και ήδη ε-Ε.Φ.Κ.Α. Πρόκειται για πενταώροφο κτίριο γραφείων, καταστημάτων και κινηματογράφου, συνολικής δομημένης επιφάνειας 3.854,36 τ.μ.. Με την με αριθ.Γ/846/32786 (331/Β/9.6.1981) απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών που εκδόθηκε κατ' εφαρμογή των διατάξεων του ν. 5351/1932¹ και του ν. 1469/1950² το κτίριο κρίθηκε ότι χρήζει ειδικής κρατικής προστασίας διότι αποτελεί αξιόλογο εκλεκτικιστικό κτίριο, χαρακτηριστικό δείγμα της αρχιτεκτονικής της εποχής του και χαρακτηρίστηκε εκ της αιτίας αυτής έργο τέχνης, ενώ στη συνέχεια με το προεδρικό διάταγμα της 4.4.1984 (314/Δ/21.5.1984) χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο. Ήδη, όπως κατέστη γνωστό με το με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/62288/8.6.2023 έγγραφο της Δ/σης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά την 293η Πράξη /7η Συνεδρία/28.4.2023 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Κ.Ε.Σ.Α.) επίκειται η έκδοση υπουργικής

¹ «Περί Αρχαιοτήτων» (Α'93), ήδη ν.4858/2021(Α'220) «Κύρωση Κώδικα Νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει πολιτιστικής κληρονομιάς».

² «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενεστέρων του 1830» (Α'93).

απόφασης χαρακτηρισμού ως διατηρητέας της χρήσης του κινηματογράφου «ΑΣΤΟΡ» που στεγάζεται στον ισόγειο χώρο του ακινήτου. Εξάλλου, κατά το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) η διατήρηση χρήσεων πολιτισμού σε ιστορικά κτίρια της πόλης (μεταξύ των οποίων το εξεταζόμενο ακίνητο) προσδίδει προστιθέμενη αξία στην ανάπτυξη του εκάστοτε ακινήτου και θεωρεί ότι τα επενδυτικά πλάνα αξιοποίησης του ιστορικού κτιριακού αποθέματος της Αθήνας θα πρέπει να συμβαδίζουν με την ανάδειξη της ιστορικής μνήμης και της καλλιτεχνικής αξίας.

Με την με αριθ. 1037/2009 οικοδομική άδεια, η οποία εκδόθηκε για λογαριασμό της εταιρείας «ΑΚΡΟΠΟΛ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.» τότε μισθώτριας του εν λόγω κινηματογράφου, η εταιρεία προέβη σε εργασίες εσωτερικής διαρρύθμισης και μερικής αλλαγής χρήσης στο ισόγειο και υπόγειο του κτιρίου, μέρος των οποίων είναι η μεταφορά του φουαγιέ του κινηματογράφου στο πίσω όριο επί της Στοάς Κοραή και η δημιουργία νέου καταστήματος στην πρόσοψη του κτιρίου επί της οδού Σταδίου.

2. Με την με αριθ. Ε30/2015 Έκθεση Επικινδύνου Οικοδομής η Διεύθυνση Σχεδίου Πόλεως και Δόμησης (Τμήμα Ελέγχου Κατασκευών Αυθαιρέτων-Επικινδύνων) του Δήμου Αθηναίων χαρακτήρισε το ακίνητο επικίνδυνο από άποψη δομική και δημόσιας ασφάλειας (και όχι και στατική, όπως εκ παραδρομής αναφέρεται στο ιστορικό του ερωτήματος), επιβάλλοντας συγκεκριμένα μέτρα ασφάλειας για την άρση της επικινδυνότητας. Σύμφωνα με ενημέρωση από την Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του ε-Ε.Φ.Κ.Α. έχουν γίνει ενέργειες επισκευών (στην εμπρόσθια και οπίσθια πλευρά του κτιρίου) όπως θα αναλυθεί ειδικότερα κατωτέρω.

Περαιτέρω, στην από 7.3.2018 τεχνική έκθεση του Πολιτικού Μηχανικού Δ.Γ. καταγράφονται μεταξύ άλλων ότι: « ο φέρων οργανισμός αποτελείται από περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία και εσωτερικές κολώνες από οπλισμένο σκυρόδεμα. Οι πλάκες είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, πιθανόν τύπου Τσέλνερ με τα διάκενα μεταξύ των διαδοκίδων πληρωμένα με οπτόπλινθους. Σε ορισμένα σημεία του ακαλύπτου υπάρχουν εξωτερικές κολώνες που παρουσιάζουν εκτεταμένες οξειδώσεις οπλισμού με εκτινάξεις επιχρίσματος και επικάλυψης. Μία κολώνα φαίνεται να έχει υποστεί κάμψη με απόκλιση από την κατακόρυφο. Η πλάκα του τελευταίου ορόφου έχει διαβρωθεί και ο οπλισμός είναι εμφανής και έντονα διαβρωμένος με απομείωση της διατομής. Η συμπεριφορά του κτιρίου σε οριζόντιες(σεισμικές) φορτίσεις δύναται να βελτιωθεί με την προσθήκη αντισεισμικών τοιχωμάτων αποτελούμενων από χιαστί μεταλλικά πλαίσια...Τα

εσωτερικά δοκάρια δεν παρουσιάζουν ρωγμές από οξείδωση οπλισμού...» Κατά την εν λόγω έκθεση το κόστος επισκευής–ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού και σεισμικής αναβάθμισης του κτιρίου θα κυμανθεί μεταξύ 1.500.000-2.000.000ευρώ.

3. Δυνάμει του από 23.12.2014 ιδιωτικού συμφωνητικού το NAT εκμίσθωσε, μετά από τέσσερις (4) άγονους δημόσιους διαγωνισμούς, με απευθείας ανάθεση τον κινηματογράφο «ΑΣΤΟΡ» στην εταιρεία VIDEORAMA Μ.Ε.Π.Ε., για χρονική διάρκεια δώδεκα ετών, αρχόμενη την 1.1.2015 και λήγουσα την 31.12.2026, αντί μηνιαίου μισθώματος 2.900,00 ευρώ. Επίσης, δυνάμει του από 1.8.2016 ιδιωτικού συμφωνητικού και μετά από δύο (2) άγονους διαγωνισμούς, το NAT προέβη στην εκμίσθωση με απευθείας ανάθεση του ισόγειου καταστήματος στην εταιρεία CALIN ΑΕ, για χρονική διάρκεια δώδεκα ετών, αρχόμενη 1.7.2016 και λήγουσα την 30.6.2028, αντί μηνιαίου μισθώματος 13.000,00ευρώ αναπροσαρμοζόμενο σύμφωνα με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ). Σημειωτέον ότι η εταιρεία CALIN ΑΕ κατά τη σύναψη της μίσθωσης κατείχε ήδη τη χρήση του μισθίου καθώς ασκούσε σε αυτό την εμπορική της δραστηριότητα.

4. Περαιτέρω, στην από 1.8.2016 σύμβαση μίσθωσης η οποία συνήφθη με την εταιρεία CALIN ΑΕ, περιλαμβάνονται οι όροι 28,39 και 40 με τους οποίους ορίστηκαν επί λέξει τα εξής:

-28:« Ο εκμισθωτής δικαιούται σε οποιαδήποτε κατά την κρίση του επισκευή του κτιρίου (όψεις, δώμα, υπόγεια κ.λ.π.) όπου βρίσκεται το μίσθιο και γενικά των κοινόχρηστων χώρων, χωρίς να μπορεί η μισθώτρια να τον εμποδίσει ή να εγείρει από την αιτία αυτή αξίωση αποζημίωσης, υπό την προϋπόθεση ότι η τελευταία θα έχει ειδοποιηθεί εγγράφως για τις σκοπούμενες επισκευές, τουλάχιστον προ τεσσάρων (4) μηνών και ότι θα έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα ώστε να μην παρακωλύεται ή βλάπτεται καθ' οιονδήποτε τρόπο η προσβασιμότητα και η θέα στο μίσθιο. Το ίδιο δικαίωμα και με τις ίδιες προϋποθέσεις διατηρεί ο εκμισθωτής για οποιαδήποτε επισκευή, ανακαίνιση, διαρρύθμιση ή αλλαγή χρήσης των υπολοίπων χώρων του κτιρίου».

-39:«Σε περίπτωση εκχώρησης δικαιωμάτων προς τρίτους λόγω ειδικής ή καθολικής διαδοχής καθώς επίσης και σε περίπτωση παραχώρησης οποιουδήποτε εμπράγματος δικαιώματος στο μίσθιο, ο εκμισθωτής υποχρεούται να διαφυλάξει καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και των τυχόν νόμιμων ή συμβατικών παρατάσεών της τα δικαιώματα της μισθώτριας από την παρούσα σύμβαση. Για τον λόγο αυτό ο εκμισθωτής οφείλει να γνωστοποιήσει την παρούσα σε κάθε τρίτο ή καθολικό ή ειδικό διάδοχο, που θα υπεισέρχεται αυτοδικαίως στα δικαιώματα και τις

υποχρεώσεις της μίσθωσης, το δε μισθωτήριο έγγραφο και οι ειδικοί όροι αυτού θα περιλαμβάνονται στη σχετική συμβολαιογραφική πράξη που θα συνταχθεί και οι εκεί συμβαλλόμενοι θα συνομολογούν ότι έλαβαν γνώση του παρόντος και ότι αποδέχονται τους όρους αυτού ως έχουν.»

-40:«Λόγω της πολυετούς διάρκειας της εν λόγω μίσθωσης και του συνολικού ύψους επένδυσης που η μισθώτρια έχει ήδη κάνει στο κατάστημα (300.000,00ευρώ) αλλά και της πρόθεσης να αυξήσει το ποσό της επένδυσης στο μίσθιο, ο εκμισθωτής δηλώνει δια του παρόντος ότι, παραιτείται από το δικαίωμα λόγω ιδιόχρησης και οικοδομικών εργασιών επί του μισθίου καταστήματος, με την επιφύλαξη του άρθρου 28 της παρούσας περί της δυνατότητας του εκμισθωτή να διενεργεί υπό τους εκεί προβλεπόμενους όρους τις απαιτούμενες επισκευές και οικοδομικές εργασίες στους χώρους του υπόλοιπου κτιρίου εντός του οποίου βρίσκεται το μίσθιο. Για τον λόγο αυτό, σε περίπτωση μεταβίβασης του μισθίου ή παραχώρησης οποιουδήποτε εμπράγματος δικαιώματος σε τρίτο, εφαρμογή έχουν όσα ορίζονται ευθύς ανωτέρω στο άρθρο 39 περί υποχρέωσης του εκμισθωτή να διαφυλάξει τα δικαιώματα της μισθώτριας, που απορρέουν από την παρούσα.»

5. Στην δε από 23.12.2014 σύμβαση μίσθωσης που συνήφθη με την εταιρεία VIDEORAMA Μ.Ε.Π.Ε. στον όρο 7.3 του άρθρου 7 και με τον τίτλο «δικαιώματα εκμισθωτή» ορίστηκαν επί λέξει τα εξής: «Ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα μονομερούς λύσεως της σύμβασης, όταν παρουσιαστεί ανάγκη ιδιόχρησης του μισθίου ή αξιοποίησης, ο δε μισθωτής δεν δύναται να αξιώσει αποζημίωση, από την οποία και δηλώνει ρητά ότι παραιτείται ανεπιφύλακτα. Εάν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης που ισχύει η σύμβαση, το Δ.Σ. του NAT θελήσει να προβεί σε οικοδομικές εργασίες στο ακίνητό του ή αποφασίσει για ιδιόχρηση δικαιούται να καταγγείλει μετά την πάροδο έξι (6) ετών τη σύμβαση μίσθωσης και ο μισθωτής οφείλει να αποχωρήσει τέσσερις (4) μήνες μετά από την επίδοση του εγγράφου της καταγγελίας της μίσθωσης....», στον δε όρο 8.6 (που περιλαμβάνεται στο άρθρο 8 της σύμβασης με τον τίτλο «υποχρεώσεις μισθωτή) ορίστηκαν επί λέξει τα εξής: «Εάν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης που ισχύει η σύμβαση, το Δ.Σ. του NAT θελήσει να προβεί σε οικοδομικές εργασίες στο ακίνητό του ή αποφασίσει για ιδιόχρηση, δικαιούται να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης και ο μισθωτής οφείλει να αποχωρήσει τέσσερις μήνες μετά την επίδοση του εγγράφου της καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης. Η πρόωρη δε αυτή καταγγελία της σύμβασης δεν γεννά κανένα δικαίωμα αποζημίωσης του μισθωτή σε βάρος του NAT, ο μισθωτής δε

δηλώνει ρητά ότι παραιτείται από κάθε αξίωση για καταβολή αποζημίωσης από τις παραπάνω αιτίες».

6. Περαιτέρω, σύμφωνα πάντα με όσα εκτίθενται στο έγγραφο του ερωτήματος, το NAT προέβη σε δημόσιους πλειοδοτικούς διαγωνισμούς το 2013 και 2014 για την εκμίσθωση των ορόφων του ακινήτου οι οποίοι απέβησαν άγονοι. Ωστόσο σήμερα υπάρχει έντονο ενδιαφέρον για τη μίσθωση του ακινήτου τόσο από εταιρείες ελληνικών όσο και ξένων συμφερόντων με προέχουσα χρήση την λειτουργία ξενοδοχειακής μονάδας. Όλοι οι ενδιαφερόμενοι θέτουν το ζήτημα της χρήσης του ισόγειου καταστήματος ως αναγκαία για τη λειτουργία του λοιπού κτιρίου για την εκμίσθωση των ορόφων του. Επιπλέον κρίνεται αναγκαία και επιτακτική η ανάγκη ριζικής και εκτεταμένης επισκευής του κτιρίου. Κατόπιν των προαναφερθέντων, διατυπώθηκαν από την Δ/ση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας τα ακόλουθα τρία υποερωτήματα, (εκ των οποίων τα δύο πρώτα τέθηκαν συνοπτικά από την ερωτώσα υπηρεσία με τη μορφή ενός και όπως τούτο αναδιατυπώθηκε στην ανωτέρω περίληψη του ερωτήματος) και τα οποία επιτρεπτός θα εξεταστούν με αντίστροφη σειρά, η οποία συμφωνεί με τη σειρά που εκτέθηκαν στο ιστορικό:

α) Δεδομένης της υπ' αριθ. Ε30/2015 Έκθεσης Επικινδύνου Οικοδομής, με την οποία χαρακτηρίστηκε το ακίνητο επικίνδυνο από άποψη δομική και δημόσιας ασφάλειας, δύναται ο e-Ε.Φ.Κ.Α. να προβεί στην καταγγελία των υφιστάμενων μισθώσεων; Στην περίπτωση αυτή οφείλεται αποζημίωση στους μισθωτές;

β) Δεδομένου των αναγκαίων εκτεταμένων εργασιών που απαιτούνται στο κτίριο, δύναται ο e-Ε.Φ.Κ.Α. να προβεί στην καταγγελία των υφιστάμενων μισθώσεων; Στην περίπτωση αυτή οφείλεται αποζημίωση στους μισθωτές;

γ) Δύναται ο e-Ε.Φ.Κ.Α. να προβεί σε διαγωνιστική διαδικασία μίσθωσης ολόκληρου του ακινήτου συμπεριλαμβανομένων των ενεργών μισθώσεων, ήτοι να υπεισέλθει στη μισθωτική σχέση ο ανάδοχος του διαγωνισμού;

Νομοθετικό πλαίσιο

7. Με το άρθρο μόνο του π.δ. 913/1978 (Α' 220) κωδικοποιήθηκαν σε ενιαίο κείμενο νόμου με αριθμό 792/1978 οι διατάξεις περί του Ναυτικού Απομαχικού Ταμείου, στο δε άρθρο 2 παρ. 1 του κωδικοποιημένου αυτού νόμου ορίζονται τα εξής:

(Φορέυς ασφαλίσεως, έδρα, εποπτεία, σκοπός.)

«1. Το Ν.Α.Τ. είναι Νομικόν Πρόσωπον Δημοσίου Δικαίου, εδρεύει εν Πειραιεί και τελεί υπό την εποπτείαν του Κράτους ασκουμένην δια του Υπουργού. 2. Το Ν.Α.Τ. σκοπόν έχει την ασφάλισιν: α) των Ελλήνων ναυτικών εναντίον των κινδύνων

ανικανότητας, ατυχήματος επισυμβάντος εν τη εργασία και γήρατος και β) των οικογενειών των ναυτικών εν περιπτώσει θανάτου τούτων...3...4...5...»

8.Στις διατάξεις των άρθρων 51 παρ. 1, 51Α³, 53 παρ.1 στοιχ.ΣΤ'και 3, 70 παρ.1,8 και 10 του ν. 4387/2016 «Ενιαίο Σύστημα Κοινωνικής Ασφάλειας - Μεταρρύθμιση ασφαλιστικού - συνταξιοδοτικού συστήματος...» (Α' 85) ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 51

(Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης - Σύσταση - Σκοπός).

«1.Συνιστάται Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.) με την επωνυμία «Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης» αποκαλούμενο στο εξής «Ε.Φ.Κ.Α.» το οποίο τελεί υπό την εποπτεία του Υπουργείου Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης και έχει την έδρα του στην Αθήνα. Από 1-1- 2017 οπότε και αρχίζει την λειτουργία του ως φορέας κύριας κοινωνικής ασφάλισης, εντάσσονται τον Ε.Φ.Κ.Α. αυτοδίκαια οι υφιστάμενοι φορείς κοινωνικής ασφάλισης, σύμφωνα με τα άρθρα 53 επ. και ο Ε.Φ.Κ.Α. καθίσταται οιονεί καθολικός διάδοχος αυτών. Το Ν.Α.Τ. και ο Ο.Γ.Α. εξακολουθούν, και μετά την κατά τα ως άνω ενταξή τους, να διατηρούν αυτοτελή νομική προσωπικότητα για την άσκηση των μη ασφαλιστικών τους αρμοδιοτήτων...».

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 1.3.2020 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...».

Άρθρο 53

(Ένταξη φορέων, κλάδων, τομέων και λογαριασμών στον Ε.Φ.Κ.Α.).

«1. Ο Ε.Φ.Κ.Α. αποτελείται από ένα κλάδο κύριας ασφάλισης και λοιπών παροχών, στον οποίο εντάσσονται, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα στο άρθρο 51 του παρόντος, οι παρακάτω φορείς, με τους κλάδους, τομείς και λογαριασμούς τους, πλην των αναφερομένων το κεφάλαιο Στ, ως εξής:... Στ. Ναυτικό Απομαχικό Ταμείο (Ν.Α.Τ.) συμπεριλαμβανομένου του Κεφαλαίου - Δυτών και του Κεφαλαίου Ανεργίας - Ασθενείας Ναυτικών (ΚΑΑΝ)... 3. Στον ως άνω κλάδο κύριας ασφάλισης και λοιπών

³ Το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 1 ν.4670/2020(Α'43), ισχύς σύμφωνα με το άρθρο 108 του αυτού νόμου από 1.3.2020

παροχών του Ε.Φ.Κ.Α. περιέρχονται και οι αρμοδιότητες των φορέων, κλάδων, τομέων και λογαριασμών πρόνοιας που εντάσσονται σε αυτόν και αφορούν σε παροχές σε χρήμα...»

Άρθρο 70

(Περιουσία, λογιστική και οικονομική λειτουργία)

«1. Το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού που προέρχεται από τους εντασσόμενους στον Ε.Φ.Κ.Α. φορείς, τομείς, κλάδους και λογαριασμούς, οι πόροι που προβλέπονται υπέρ αυτών από τις ισχύουσες διατάξεις, καθώς και η κινητή και ακίνητη περιουσία τους, περιέρχονται αυτοδίκαια στον Ε.Φ.Κ.Α. ως καθολικό διάδοχο τους. Ο Ε.Φ.Κ.Α. υπεισέρχεται στα πάσης φύσεως δικαιώματα και υποχρεώσεις των εντασσόμενων φορέων, τομέων, κλάδων και λογαριασμών.

Για τη μεταβίβαση της κυριότητας των ακινήτων των εντασσόμενων φορέων, τομέων, κλάδων και λογαριασμών στον Ε.Φ.Κ.Α. εκδίδονται διαπιστωτικές πράξεις από τον Υπουργό Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, οι οποίες μεταγράφονται ατελώς στα βιβλία μεταγραφών των οικείων υποθηκοφυλακείων ή κτηματολογικών γραφείων...8. Οι συμβάσεις τρίτων με τους εντασσόμενους φορείς, τομείς, κλάδους και λογαριασμούς εξακολουθούν να ισχύουν έναντι του Ε.Φ.Κ.Α..

10. Με απόφαση του Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, εκδίδεται μέχρι 31.12.2016 Κανονισμός Οικονομικής Οργάνωσης και Λογιστικής Λειτουργίας του Ε.Φ.Κ.Α. μετά από εισήγηση του Δ.Σ. του. Μέχρι την έκδοση της απόφασης αυτής για τα θέματα οικονομικής οργάνωσης και λογιστικής λειτουργίας, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Οργανισμού Ασφάλισης Ελεύθερων Επαγγελματιών (Β` 1737), εφόσον αυτές δεν αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος νόμου.»

9. Κατ' εξουσιοδότηση της παραγράφου 10 του άρθρου 70 του ν. 4387/2016 εκδόθηκε η ΦΕΦΚΑ/οικ.22424/861/2017 απόφαση της Υπουργού Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης «Κανονισμός Οικονομικής Οργάνωσης και Λογιστικής Λειτουργίας του Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.)», (Β` 1720/18.05.2017), που ισχύει, σύμφωνα με το άρθρο 83 αυτού, από 1.1.2017 και η οποία στο άρθρο 68 ορίζει ότι:

«Επενδύσεις και αξιοποίηση ακινήτων 1...2. Οι διαδικασίες αγοράς και πώλησης ακινήτων, μισθώσεων και εκμισθώσεων ακινήτων, καθώς και αντιπαροχής και ανταλλαγής ακινήτων ενεργούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 715/1979 και τον ν. 3863/2010 άρθρο 49 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.»

10. Στο άρθρο 4 παρ.1 εδ. θ' του π.δ. 34/1995 (Α'30) «Εμπορικές Μισθώσεις» ορίζονται τα εξής:

(Μη προστατευόμενες μισθώσεις)

«1.Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος: α)...θ) οι μισθώσεις ακινήτων που έχουν χαρακτηρισθεί ως Διατηρητέα, οι οποίες συνάπτονται μετά την 1η Σεπτεμβρίου 1990.ι)...2...»

Στο άρθρο 38 του π.δ. 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) όπως τούτο αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 1 άρθρου 79 Ν.3996/2011(Α'170) ,ορίζεται:

«1.Τα εις τα Ν.Π.Δ.Δ. ανήκοντα και εν γένει υπό αυτών διαχειριζόμενα ακίνητα εκμισθούνται διά δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού. 2. Η εκμίσθωσις των ακινήτων αποφασίζεται υπό του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου, δεν δύναται δε να συνομολογηθή διά περίοδον μακροτέραν των «δώδεκα» ετών. 3. Κατ' εξαίρεσιν, επί εκμισθώσεως ακινήτων προς εκμετάλλευσιν συνδυαζομένην μετά ουσιωδών δαπανών του μισθωτού, οίον προς ανοικοδόμησιν, ίδρυσιν εργοστασίων εγκεντρισμόν αγριελαιών κ.λ.π. δύναται, κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου, εγκρινομένης υπό του εποπτεύοντος το Ν.Π.Δ.Δ. Υπουργού, να πραγματοποιηθή η εκμίσθωσις και διά χρονικόν διάστημα μεγαλύτερον των «δώδεκα» ετών, αλλά πάντοτε, κατόπιν δημοσίου διαγωνισμού.4...»

11. Στις διατάξεις των άρθρων 173, 200, 281, 288, 361, 455, 471, 574, 587, 608, 672 και 766 του ΑΚ ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 173 (Ερμηνεία της δήλωσης)

«Κατά την ερμηνεία της δήλωσης βουλήσεως αναζητείται η αληθινή βούληση χωρίς προσήλωση στις λέξεις.»

Άρθρο 200 (Ερμηνεία συμβάσεων)

«Οι συμβάσεις ερμηνεύονται όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη.»

Άρθρο 281 (Κατάχρηση δικαιώματος)

« Η άσκηση του δικαιώματος απαγορεύεται αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος.»

Άρθρο 288 (Καλόπιστη εκπλήρωση παροχής)

«Ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη.»

Άρθρο 361 (Ενοχή από σύμβαση)

«Για τη σύσταση ή αλλοίωση ενοχής με δικαιοπραξία απαιτείται σύμβαση, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά.»

Άρθρο 455 (Εκχώρηση)

«Ο δανειστής μπορεί με σύμβαση να μεταβιβάσει σε άλλον την απαίτησή του χωρίς τη συναίνεση του οφειλέτη (εκχώρηση)».

Άρθρο 471 (Αναδοχή χρέους)

«Με σύμβαση που συνάπτει με το δανειστή μπορεί κάποιος να αναδεχτεί ξένο χρέος έτσι ώστε να υπεισέλθει αυτός στη θέση του οφειλέτη και ο τελευταίος να απαλλαγεί».

Άρθρο 574 (Μίσθωση πράγματος)

«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 587 (Ενέργεια της καταγγελίας)

Με την καταγγελία αίρεται για το μέλλον η μισθωτική σχέση και επιστρέφεται το μίσθωμα που τυχόν προκαταβλήθηκε για το χρόνο μετά την καταγγελία. Εκείνος που έχει δικαίωμα να καταγγείλει δεν έχει υποχρέωση σε αποζημίωση εξαιτίας της καταγγελίας.

Άρθρο 608 (Λήξη της μίσθωσης ορισμένου χρόνου)

«Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λήγει μόλις περάσει αυτός ο χρόνος, χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο. Η μίσθωση αόριστης διάρκειας λήγει με καταγγελία του καθενός από τους συμβαλλομένους.»

Άρθρο 672 (Καταγγελία για σπουδαίο λόγο)

«Καθένα από τα μέρη έχει δικαίωμα σε κάθε περίπτωση να καταγγείλει οποτεδήποτε τη σύμβαση για σπουδαίο λόγο, χωρίς να τηρήσει προθεσμία. Το δικαίωμα αυτό δεν μπορεί να αποκλειστεί με συμφωνία.»

Άρθρο 766 (Λύση με καταγγελία)

«Η εταιρία που έχει συσταθεί για ορισμένο χρόνο λύνεται με καταγγελία πριν περάσει ο χρόνος αυτός, αν υπάρχει σπουδαίος λόγος. Αντίθετη συμφωνία, που περιορίζει με προθεσμία ή με άλλον τρόπο το δικαίωμα αυτό της καταγγελίας, είναι άκυρη.»

12. Στο άρθρο 1 του ν. 1512/1985 «Πολεοδομικές σημαντικές ρυθμίσεις κλπ διατάξεις» (Α'4) και ήδη άρθρο 268 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας [(ΚΒΠΝ) Δ'1580/1999] ορίζεται ότι: «Οι κύριοι, νομείς ή επικαρπωτές κτιρίων οφείλουν να τα διατηρούν σε τέτοια κατάσταση ώστε να μην αποτελούν κίνδυνο ανθρώπων ή ξένων πραγμάτων ή κίνδυνο για τη δημόσια υγεία, να μην προσβάλλουν το φυσικό, το πολιτιστικό και το πολεοδομικό περιβάλλον και γενικότερα να μην υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής τους. Αν τα προαναφερόμενα πρόσωπα παραλείπουν την υποχρέωσή τους αυτή, μπορεί να επεμβαίνει το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ και να εκτελεί τις εργασίες, καταλογίζοντας τη σχετική δαπάνη σε βάρος των υποχρέων...2...»

13. Στο άρθρο 32 παρ. 4 του ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων...» (Α'33) και ήδη άρθρο 269 του ΚΒΠΝ ορίζεται ότι:

«1. Οι κύριοι, νομείς ή επικαρπωτές των κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί ή χαρακτηρίζονται διατηρητέα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 79 παρ. 6 του ν. δ/τος 8/1973 ή του άρθρου 110 παρ. 2 οφείλουν να διατηρούν τα αρχιτεκτονικά, καλλιτεχνικά και στατικά στοιχεία αυτών και σε οποιαδήποτε περίπτωση καταστροφής τους να τα ανακατασκευάζουν σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας ΕΠΑΕ, έστω και αν η καταστροφή οφείλεται σε ανώτερη βία. Αν οι κύριοι, νομείς ή επικαρπωτές παραλείπουν την υποχρέωσή τους αυτή μπορεί να επεμβαίνει το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ και να εκτελεί τις εργασίες καταλογίζοντας τη σχετική δαπάνη σε βάρος των υποχρέων.2...»

14. Στα άρθρα 421 έως 426 του ΚΒΠΝ ορίζονται τα ακόλουθα:

Άρθρο 421(στο οποίο κωδικοποιήθηκαν οι διατάξεις των άρθρων 61 παρ. 3 και 62 παρ. 1 και 3 του ν.δ. της 17.7.1923 «Περί σχεδίων πόλεων...» (Α' 228),:

«Εάν σε οποιαδήποτε οικοδομή και γενικά οποιαδήποτε εργασία δόμησης, κατασκευή και εγκατάσταση παρουσιαστεί, μετά την εκτέλεσή τους για λόγους παλαιότητας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, κίνδυνος ως προς τη στερεότητα ή την υγιεινή, ο ιδιοκτήτης του έργου υποχρεούται στην άμεση άρση του κινδύνου αυτού. 2. Ο ιδιοκτήτης του έργου που έχει χαρακτηριστεί επικίνδυνο ευθύνεται για την πληρωμή των δαπανών και ζημιών που απαιτούνται για την άρση του κινδύνου. 3. ...»

Άρθρο 422 (που αποδίδει το περιεχόμενο του άρθρου 1 του 13/22.4.1929 π.δ. «Περί επικινδύνων οικοδομών» (Α' 153):

«1. Διακρίνονται τέσσερις περιπτώσεις επικίνδυνων οικοδομών: Επικίνδυνες από άποψη στατικής και δομικής, από άποψη υγιεινής, από άποψη ασφάλειας κατά του

πυρός και από άποψη κυκλοφορίας του κοινού στο εσωτερικό χώρων συνάθροισης.2. Οικοδομή και εν γένει κατασκευή θεωρείται επικίνδυνη από άποψη στατική και δομική (κοινώς ετοιμόρροπη) όταν λόγω ανεπαρκούς ή κακής θεμελίωσης, κακής ποιότητας ή σύνθεσης των υλικών από τα οποία αποτελείται, κακότεχνης εργασίας δόμησης, υποσκαφής ή διάβρωσης από ύδατα ή άλλα υγρά, ακατάλληλης διάταξης ή σύνδεσης ή ανεπαρκών διαστάσεων των στοιχείων της δεν παρουσιάζει εν όλω ή εν μέρει την απαιτούμενη για τα φορτία που θα βαστάζει και γενικά για τον προορισμό της ασφάλεια. Για όποιες περιπτώσεις δεν έχει εκδοθεί ειδικός κανονισμός ασφάλειας (δηλαδή όρια ασφάλειας υλικών, τηρητέοι κανόνες δόμησης και δοκιμές υλικών και κατασκευών), λαμβάνονται υπόψη τα γενικώς στην επιστήμη ισχύοντα σε σχέση προς την ειδική φύση και επεξεργασία των υλικών και τον τρόπο δόμησης της υπό έλεγχο κατασκευής. Όταν υπάρχουν σαφείς ενδείξεις του κινδύνου που εκδηλώνονται με σημαντικές καθιζήσεις, παρεκκλίσεις, αποσύνθεση μαζών τοιχοποιίας, ρωγμές δηλωτικές στατικής ανεπάρκειας σε σημείο επικίνδυνου, ο κίνδυνος θεωρείται ως άμεσος και η κατασκευή χαρακτηρίζεται κοινώς ως επικινδύνως ετοιμόρροπη. Το ίδιο ισχύει και όταν δεν υπάρχουν οι παραπάνω εξωτερικές ενδείξεις, αλλά από τον υπολογισμό ή τον τρόπο δόμησης (για τα υπό εκτέλεση έργα) ή την επενέργεια ορισμένων γνωστών αιτίων προκύπτει αναμφισβήτη η ύπαρξη του κινδύνου. Στην περίπτωση του παρόντος άρθρου υπάγονται και τα ζητήματα ασφάλειας του κοινού που κυκλοφορεί στους κοινόχρηστους χώρους, σε ό,τι αφορά βαθμίδες εισόδων, εξώστες και εν γένει επικίνδυνες αρχιτεκτονικές προεξοχές. 3. ... 4. ... 5. ...»

Άρθρο 423 (που αποδίδει το άρθρο 2 του ιδίου π.δ.):

«1. Κάθε πολίτης δικαιούται να καταγγέλλει την πιθανολογούμενη ύπαρξη κινδύνου στις οικοδομές, η δε αστυνομική αρχή και η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία δικαιούνται να θέσουν υπό έλεγχο για εξακρίβωση υπάρχοντος τυχόν κινδύνου κάθε κατασκευήασμα, είτε αποπερατωμένο είτε υπό κατασκευή. 2. Σε κάθε περίπτωση αρμόδια για την άσκηση του ελέγχου ως προς τον υφιστάμενο κίνδυνο κατασκευών είναι η πολεοδομική υπηρεσία, στην οποία και πρέπει να παραπέμπεται κάθε σχετική καταγγελία ή αίτηση, η δε αστυνομική αρχή οφείλει να επιβάλλει την εκτέλεση αυτών που αποφασίζονται από την πολεοδομική υπηρεσία κατά το παρόν κεφάλαιο. 3...».

Άρθρο 424 (όπως αποδίδει το άρθρο 3 του ιδίου ως άνω π.δ.)

«Σε κτίρια επικίνδυνα από άποψη υγιεινής Εάν όμως ο κίνδυνος υφίσταται ως προς την ασφάλεια της κατασκευής από άποψη στατική ή δομική ή από οποιαδήποτε

άποψη σε χώρους συγκέντρωσης του κοινού, η άρση αυτού και τα μέτρα από την τυχόν μη άρση του επιβάλλονται αμέσως σε κάθε περίπτωση χωρίς καμία εξαίρεση.»

Άρθρο 425 (όπως αποδίδει το άρθρο 4 του ίδιου ως άνω π.δ.):

«1. Η αρμόδια για τον έλεγχο του κινδύνου πολεοδομική υπηρεσία, ύστερα από καταγγελία ή αίτηση ή ειδοποίηση της αστυνομίας ή και αυτεπάγγελα, προβαίνει σε αυτοψία για την εξακρίβωση του κινδύνου και συντάσσει σχετική έκθεση (πρωτόκολλο) ... 2. Η παραπάνω έκθεση πρέπει να περιγράφει σαφώς το ακίνητο που εξετάστηκε και να καθορίζει το είδος και την έκταση του κινδύνου, καθώς επίσης και λεπτομερώς τα εφαρμοστέα για την άρση του μέτρα ... Η έκθεση, εκτός των άλλων, πρέπει να μνημονεύει, αν η κατεδάφιση επιβάλλεται επειδή αποκλείονται οι επισκευές (βλέπε επόμενη παράγραφο 3), καθώς επίσης να ορίζει σαφώς και λεπτομερώς τις συνέπειες των υποδεικνυόμενων από αυτή μέτρων (παράγραφος 4 του παρόντος άρθρου). 3. Για την αποτροπή του κινδύνου πρέπει να υποδεικνύονται κατά προτίμηση τα ηπιότερα μέτρα, όπως επισκευές, ενισχύσεις, μεταρρυθμίσεις, προσθήκες κλπ και σε έσχατη περίπτωση οριστικές κατεδαφίσεις... Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να εφαρμόζει ταχέως και εμπροθέσμως τα υποδεικνυόμενα στην έκθεση αυτοψίας μέτρα, δικαιούμενος να πραγματοποιεί και ριζικότερα ... 4. Αν δεν πραγματοποιήσει ο ιδιοκτήτης εμπρόθεσμα την εφαρμογή των υποδεικνυόμενων από την έκθεση μέτρων, τότε η πολεοδομική υπηρεσία προβαίνει στην άρση του κινδύνου, με την αναγκαστική εκκένωση και αχρησία των επικίνδυνων διαμερισμάτων μέχρι την οριστική άρση του κινδύνου από τον ιδιοκτήτη, εφόσον πρόκειται για κίνδυνο από τους προβλεπόμενους από τις παραγράφους 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 422, και η αχρησία κρίνεται ως επαρκές μέτρο για την αποσόβηση του κινδύνου για κίνδυνο προβλεπόμενο από την παράγραφο 2 του άρθρου 422 ή και των υπολοίπων παραγράφων του ίδιου άρθρου. Αν η κατά τα παραπάνω αχρησία δεν κρίνεται επαρκής για την αποσόβηση του κινδύνου η πολεοδομική υπηρεσία προβαίνει στην κατεδάφιση των επικίνδυνων μερών της κατασκευής... Για την παραπάνω αποσόβηση του κινδύνου από την αρμόδια υπηρεσία δεν απαιτείται ειδική διατύπωση, δικαιούται δε αυτή να αχρηστεύει ή και κατεδαφίζει και μη επικίνδυνα τμήματα της κατασκευής, εφόσον αυτό απαιτείται κατά την κρίση της για την αποσόβηση και άρση του κινδύνου από τα επικίνδυνα διαμερίσματα ή αποτελεί συνέπεια της κατεδάφισής τους...»

Άρθρο 426 (όπως αποδίδει το άρθρο 5 του ίδιου π.δ.):

«1. Αντίγραφο της έκθεσης του προηγούμενου άρθρου κοινοποιείται από την πολεοδομική υπηρεσία στον ιδιοκτήτη και τους τυχόν ένοικους. Οι ενδιαφερόμενοι

δικαιούνται να υποβάλουν ενστάσεις κατά της έκθεσης της πολεοδομικής υπηρεσίας εντός ορισμένης ανατρεπτικής προθεσμίας που ορίζεται στην ίδια έκθεση...2...3...»

15. Στα άρθρα 4 παρ.1, 7 παρ.1β και 8 παρ.1 και 2 του ν. 4831/2021 «Οργανισμός του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (ΝΣΚ)... » (Α' 170), ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 4 (Αρμοδιότητες του ΝΣΚ)

«1.Στην αρμοδιότητα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους ανήκει η νομική υποστήριξη του Κράτους και ιδίως: α)...., β) η έκδοση γνωμοδοτήσεων σε ερωτήματα της Διοίκησης, γ)....».

Άρθρο 7 (Αρμοδιότητες Τμημάτων και Ολομέλειας)

«1. Τα Τμήματα γνωμοδοτούν: α)...., β) σε ερωτήματα της Βουλής των Ελλήνων, της Προεδρίας της Κυβέρνησης, της Διοίκησης, των Συντονιστών Αποκεντρωμένης Διοίκησης, των Ν.Π.Δ.Δ. και Ανεξάρτητων Αρχών, των οποίων η νομική υποστήριξη έχει ανατεθεί στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, των ΑΕΙ, εφόσον αυτό προβλέπεται ειδικά, καθώς και σε ερωτήματα Υπουργού για θέματα άσκησης ελέγχου και εποπτείας ή γενικότερης σημασίας στα εποπτευόμενα νομικά πρόσωπα, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του άρθρου 8, γ).....».

Άρθρο 8 (Γνωμοδοτική αρμοδιότητα ΝΣΚ)

«1.Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, με τα αρμόδια όργανά του, γνωμοδοτεί σύμφωνα με τις περ. α` και β` της παρ. 4 των άρθρων 7, 8, 9, 20 και την περ. δ` της παρ. 4 του άρθρου 21, σε ερωτήματα: α) ..., β) ..., γ) των Ν.Π.Δ.Δ. και των Ανεξάρτητων Αρχών, των οποίων η νομική υποστήριξη ανήκει στο ΝΣΚ, που υπογράφονται από το κατά περίπτωση αρμόδιο όργανο διοίκησής τους, εφόσον αφορούν σε ζητήματα της αρμοδιότητάς τους, ενώ ερωτήματά τους, με γενικότερη σημασία υπογράφονται μόνο από τον αρμόδιο Υπουργό, δ) ... ε) ...

2. Τα ερωτήματα πρέπει να διαλαμβάνουν πλήρη εξιστόρηση των πραγματικών περιστατικών της υπόθεσης και σαφή προσδιορισμό των προβληματισμών της Υπηρεσίας, για την έννοια και το περιεχόμενο συγκεκριμένων διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας, των οποίων ζητείται η ερμηνεία από το ΝΣΚ, προκειμένου η Διοίκηση να τις εφαρμόσει στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της. Τα ερωτήματα συνοδεύονται από τα σχετικά με το ερώτημα, έγγραφα στοιχεία....».

Ερμηνεία και Εφαρμογή Διατάξεων

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου στο οποίο εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν, και των πραγματικών περιστατικών που

τέθηκαν υπόψη των μελών του Τμήματος από την ερωτώσα Υπηρεσία, συνάγονται τα ακόλουθα:

16. Το Ναυτικό Απομαχικό Ταμείο (Ν.Α.Τ.) υπήρξε, μέχρι την ένταξή του στον Ε.Φ.Κ.Α., ο ασφαλιστικός φορέας για την ασφάλιση των ναυτικών (έναντι κινδύνων ανικανότητας, ατυχήματος και γήρατος) και των οικογενειών τους. Είναι Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου και διατηρεί την αυτοτελή του νομική προσωπικότητα και μετά την ως άνω ένταξή του για την άσκηση των μη ασφαλιστικών του αρμοδιοτήτων.

Με το άρθρο 51 του ν. 4387/2016 (Α` 85/12.5.2016) συνεστήθη νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης»(ΕΦΚΑ) το οποίο ήδη από 1.3.2020 μετονομάστηκε σε «Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης»(e-Ε.Φ.Κ.Α.), τελεί δε υπό την εποπτεία του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων και στο οποίο από 1.1.2017, οπότε και άρχισε η λειτουργία του ως φορέας κοινωνικής ασφάλισης, εντάχθηκαν αυτοδίκαια οι υφιστάμενοι φορείς κοινωνικής ασφάλισης, μεταξύ των οποίων και το ΝΑΤ(κατά το μέρος που αποτελεί κύριο φορέα ασφάλισης), το δε σύνολο του ενεργητικού και παθητικού και η κινητή και ακίνητη περιουσία όλων των εντασσόμενων φορέων περιήλθε αυτοδίκαια στον Ε.Φ.Κ.Α. που κατέστη καθολικός διάδοχός τους και διαχειρίζεται αποκλειστικά με την αρμόδια υπηρεσία του, το αναφερόμενο στο ιστορικό ακίνητο

17. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 4 παρ. 1 περ. θ` του π.δ. 34/1995 δεν υπάγονται στον νόμο για τις εμπορικές μισθώσεις οι μισθώσεις ακινήτων, που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα και οι οποίες συνάπτονται μετά την 1η Σεπτεμβρίου 1990. Συνεπώς, οι μισθώσεις αυτές ανεξάρτητα από τον εμπορικό χαρακτήρα τους ή αν αφορούν άσκηση στο μίσθιο προστατευόμενου κατά το άρθρο 2 του ίδιου π.δ. επαγγέλματος, είναι μισθώσεις του κοινού αστικού δικαίου και διέπονται καθ` ολοκληρίαν από τις διατάξεις των άρθρων 574 έως 618 του Α.Κ. και τις σχετικές συμφωνίες των μερών (ΑΠ1224/2015, 776/2011,ΕΑ91/2007,ΕΑ 3698/2000 Ελλ.Δικ. 42.485, ΕΑ 6099/1993 Ελλ.Δικ. 35.1120, Χαρ. Παπαδάκης: Σύστημα Εμπορικών Μισθώσεων παρ. 1218). Με τον όρο "έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα" η άνω διάταξη αναφέρεται προδήλως σε ακίνητα (οικοδομήματα), τα οποία, είτε κατά τη διάταξη του άρθρου 4 παρ. 2 του ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα εν όλω ή για τμήματά τους, για λόγους διατήρησης και ανάδειξης του ιδιαίτερου πολεοδομικού,

αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού ή αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους, είτε κατά τις διατάξεις του άρθρου 52 του προΐσχύσαντος κ.ν. 5251/1932⁴ «Περί αρχαιοτήτων», πρόκειται για οικοδομήματα μεταγενέστερα του 1830, τα οποία με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, που επίσης δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, έχουν χαρακτηριστεί ως έργα τέχνης και χρήζουν ειδικής κρατικής προστασίας. Επομένως, στην προκειμένη περίπτωση εφαρμοστέες είναι οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα και οι συμφωνίες των μερών, ενώ ως προς τα διαδικαστικού χαρακτήρα ζητήματα (τήρηση πλαισίου διαγωνιστικής διαδικασίας) εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ. 715/1979.

18. Κατά το άρθρο 574 ΑΚ με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος, της οποίας η έννοια διατυπώνεται κατά τρόπο έμμεσο με τον καθορισμό των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων, ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής, κύρια υποχρέωση έχει, για την ομαλή λειτουργία της μισθωτικής σχέσης, να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα κατά το χρόνο που έχει συμφωνηθεί (ΑΠ 258/1993). Η μίσθωση είναι ενοχική σχέση και δεν ασκεί επιρροή στην ισχύ και λειτουργία της σύμβασης αυτής η κυριότητα ή οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του μισθίου, ανεξαρτήτως αν αυτό είναι κινητό ή ακίνητο. Η σχετικότητα της μισθωτικής σχέσης έχει ως αποτέλεσμα να ανήκουν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις από αυτή μόνο στα συμβαλλόμενα μέρη, δηλαδή στον εκμισθωτή και στο μισθωτή, (ΑΠ274/2020).

19. Περαιτέρω, κατά τη διάταξη του άρθ. 608 § 1 ΑΚ, η μίσθωση ορισμένου χρόνου, αυτή δηλαδή που η διάρκειά της είναι προσδιορισμένη ή προσδιοριστή από τη σύμβαση, ρητά ή σιωπηρά ή ευθέως από το νόμο, λήγει μόλις περάσει ο συμφωνημένος ορισμένος χρόνος, «χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο», επομένως η μίσθωση λήγει αυτοδικαίως χωρίς να απαιτείται καταγγελία από μέρους του εκμισθωτή ή οποιαδήποτε άλλη όχληση του μισθωτή (ΑΠ 479/2001 ΕΛΔ 43, σελ. 437, βλ. και Χ. Παπαδάκη, Αγωγές Απόδοσης Μισθίου εκδ. δεύτερη, σημ. 2052, 2074, ΕΡΝΟΜΑΚ Β.Βαθρακοκοίλη,2004,αρθ.608,σελ.773), οπότε ο μισθωτής έχει υποχρέωση να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε. Εννοείται ότι η μίσθωση δεν λήγει με την πάροδο του συμβατικού χρόνου, εφόσον επακολουθήσει παράταση με συμφωνία εκμισθωτή και μισθωτή πριν από τη λήξη της διάρκειάς της

⁴«Περί Αρχαιοτήτων» (Α'93), μετέπειτα ν. 3028/2002(Α'153) και ήδη ν.4858/2021(Α'220) «Κύρωση Κώδικα Νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει πολιτιστικής κληρονομιάς».

ή ανανέωση ή έστω σιωπηρή αναμίσθωση οπότε, στην τελευταία αυτή περίπτωση η σύμβαση γίνεται αορίστου χρόνου και η λήξη της επέρχεται με καταγγελία (Ι.Κατράς, Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις, Δ' έκδοση, παρ.29,σελ'456). Δύναται δε η μίσθωση να λήξει και πριν την πάροδο του συμβατικού ή νόμιμου χρόνου της μίσθωσης με μεταγενέστερη συμφωνία των συμβαλλομένων (361ΑΚ). Διαφορετικά, σε περίπτωση έλλειψης τέτοιας συμφωνίας ερευνάται η δυνατότητα μονομερούς λύσης της μισθωτικής σχέσης με καταγγελία.

20. Περαιτέρω, η καταγγελία είναι διαπλαστικό μη αυτοτελές δικαίωμα (Μπαλής, Γεν. Αρχ. 1961, παρ. 28, σελ. 88, Παπαδάκης, Αγωγές, 1990, άρθ. 1194) και ασκείται με μονομερή δήλωση που απευθύνεται προς τον αντισυμβαλλόμενο (ΕφΠειρ 1344/95, ΕλλΔ/νη 37.1152), ως δε αιτιώδης έχει σκοπό τη λύση μιας διαρκούς ενοχικής σχέσης για κάποιο νόμιμο λόγο. Εξάλλου, προκειμένου περί αστικής μίσθωσης ορισμένης διάρκειας, ο εκμισθωτής, πέραν των προβλεπόμενων στο νόμο περιπτώσεων, μπορεί να καταγγείλει πρόωρα τη μίσθωση και στην περίπτωση που συντρέχει σπουδαίος λόγος. Ειδικότερα, από το συνδυασμό των διατάξεων 281,288, 588, 672 και 766 του ΑΚ διαπλάστηκε νομολογιακά μία ακόμη περίπτωση καταγγελίας και κρίθηκε ότι ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει πρόωρα τη μίσθωση, αν συντρέχει σπουδαίος λόγος, έστω και αν στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν παρέχεται αμέσως από το νόμο το δικαίωμα καταγγελίας και μάλιστα χωρίς να απαιτείται καταβολή αποζημίωσης. Τέτοιος λόγος συντρέχει, όταν, σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης και των χρηστών ηθών, η συνέχιση της διαρκούς ενοχικής σχέσης γίνεται υπέρμετρα δυσβάστακτη είτε για τα δύο μέρη είτε για ένα μόνο από αυτά, το οποίο τελευταίο συμβαίνει κύρια στην περίπτωση της μεταβολής των προσωπικών ή περιουσιακών σχέσεων των μερών ή του μέρους. Ειδικότερα, για την πρόωρη καταγγελία σύμβασης μίσθωσης πράγματος, το περιεχόμενο του σπουδαίου λόγου πρέπει να προσδιορίζεται στενά, (ΑΠ971/2022,1548/2018) γιατί ο νόμος (ΑΚ και ειδικοί νόμοι) έχει θεσπίσει ειδικούς λόγους καταγγελίας της σύμβασης αυτής, αλλά και γιατί, τυχόν ευρύτεροι προσδιορισμοί θα δημιουργούσαν ανασφάλεια στα μέρη για την διάρκεια της μίσθωσης (ΑΠ1255/2019,1725/2017). Για τους ίδιους λόγους, η πιο πάνω καταγγελία είναι επικουρική από άποψη ουσιαστικού (και όχι δικονομικού) δικαίου, με την έννοια ότι αν προβλέπεται από το νόμο (ΑΚ ή το π.δ.34/1995) άλλος λόγος καταγγελίας, έστω και επαχθέστερος για τον εκμισθωτή ή το μισθωτή, πρέπει να επιδιώκεται η λύση της μίσθωσης και η απόδοση της χρήσης του μισθίου με τις προϋποθέσεις και τις συνέπειες αυτού. Δεν θεμελιώνεται, κατά συνέπεια, σπουδαίος λόγος καταγγελίας της μίσθωσης, όταν τα περιστατικά που τον

συγκροτούν (το σπουδαίο λόγο), με άλλη διάταξη νόμου, χορηγούν δικαίωμα καταγγελίας στον εκμισθωτή με τις συντρέχουσες ειδικότερες προϋποθέσεις για τη συγκρότηση του συγκεκριμένου λόγου λύσης της μίσθωσης. Είναι πρόδηλο, ότι τα περιστατικά του σπουδαίου λόγου, που συνάμα στοιχειοθετούν το πραγματικό του προβλεπόμενου στο νόμο λόγου λύσης της μίσθωσης, δεν πρέπει να αποκλείουν το δικαίωμα καταγγελίας, γιατί έτσι με το νομικό ένδυμα του σπουδαίου λόγου νομιμοποιείται επιδίωξη που από άλλη διάταξη απαγορεύεται, κατά καταστρατήγηση της απαγόρευσης και μάλιστα στο όνομα της καλής πίστης και των χρηστών συναλλακτικών ηθών (ΑΠ 1516/2011,Χ.Παπαδάκης, Αγωγές 2007,αρ.4933επ.,Ι. Κατράς Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις,. παρ.38 σελ.588).

Άλλωστε, πρέπει να γίνει δεκτό ότι η μίσθωση μπορεί να καταγγελθεί, όταν τα περιστατικά που δικαιολογούν την καταγγελία αφορούν (αντικειμενικά) εκείνον προς τον οποίο απευθύνεται-τον αποδέκτη της καταγγελίας (αναφέρονται στο πρόσωπό του ή εμπíπτουν στη σφαίρα του επαγγελματικού του κινδύνου, χωρίς όμως να απαιτείται και πταίσμα αυτού) και καθιστούν την εξακολούθηση της μισθώσεως μη αξιόσιμη κατά την καλή πίστη» (ΑΠ 1255/2019, 1725/2017, 1839/86, ΝοΒ 36.34 πρβλ., ΑΠ 1466/92, ΕλλΔ/νη 35.406, ΕφΠειρ 565/87, ΕλλΔ/νη 29.738, ΕφΠειρ 1180/1996, ΕλλΔ/νη 38.686), ενώ, κατά μία παρεμφερή άποψη, «(πρέπει) τα περιστατικά να μην αναφέρονται αποκλειστικά μόνο στον καταγγέλλοντα (βλ. Φίλιο, Δ/νη 25.364, ΑΠ 1839/86, ΕφΠειρ 303/86, 565/87), χωρίς να αποκλείεται σε εξαιρετικές περιπτώσεις να αναφέρονται και στη σφαίρα συμφερόντων αυτού (του καταγγέλλοντος), με την προϋπόθεση βέβαια ότι δεν οφείλονται σε υπαιτιότητά του, αφού είναι επίσης γενική αρχή του δικαίου, συναγόμενη από τα άρθρα 200, 281 και 288 του ΑΚ, ότι κανείς δεν μπορεί να αποκομίσει ωφελήματα από την παράνομη ή ανήθικη συμπεριφορά του ή από δικό του πταίσμα» (ΑΠ 1030/2015, 1582/2014, 1326/2013, 1836/2007, ΕφΑθ 3721/89, ΟΛΝΣΚ 301/2015, πρβλ. Παπαδάκη, Αγωγές, 1990, αριθ. 1244, 2300, Φίλιος, Ενοχ. Δίκ., παρ. 45 β, Κορνηλάκης, Ενοχ. Δίκ., παρ. 23, σελ. 449, Κατράς, Πανδέκτης,183-4). Εξάλλου, για τη συγκεκριμενοποίηση της αόριστης νομικής έννοιας του σπουδαίου λόγου μπορεί να γίνει και στάθμιση του συμφέροντος του καταγγέλλοντος για πρόωρη λύση της σύμβασης με το συμφέρον του αντισυμβαλλόμενου για διατήρηση της σύμβασης μέχρι την κανονική λύση της (ΑΠ 1255/2019, 1030/2015,1639/2005, ΟΛΝΣΚ 301/2015). Γίνεται δε δεκτό ότι, εφόσον ο μισθωτής δεν εμποδίζεται με κανέναν τρόπο στη χρήση του μισθίου μπορεί να συνεχίσει να χρησιμοποιεί αυτό όπως έχει συμφωνηθεί με τη μισθωτική σύμβαση και κατά την ορισθείσα διάρκειά της, ο

επικαλούμενος δε «σπουδαίος λόγος» στερείται περιεχομένου και υπερέχει το συμφέρον του αντισυμβαλλόμενου ο οποίος επιθυμεί τη διατήρηση της σχέσης μέχρι την κανονική λύση της (ΑΠ 1326/2013).

21. Αν δεν συντρέχουν οι επικαλούμενοι λόγοι της καταγγελίας, αυτή είναι άκυρη, δηλαδή θεωρείται σαν να μην έγινε (άρθρα 174, 180 ΑΚ), και δεν επιφέρει κανένα αποτέλεσμα. Συνοψίζοντας, ο σπουδαίος λόγος όπως προαναφέρθηκε συνιστά αόριστη νομική έννοια και συνακόλουθα η κρίση ουσίας ότι τα ορισμένα περιστατικά συνιστούν ή όχι σπουδαίο λόγο υπόκειται σε αναιρετικό έλεγχο. Εξάλλου, ο έχων δικαίωμα να καταγγείλει (ανυπαίτια καταγγελία) δεν υποχρεούται σε αποζημίωση αντίθετα, ενδέχεται να δικαιούται αποζημίωση (όπως στην περίπτωση της καταγγελίας για κακή χρήση του μισθίου και για καθυστέρηση μισθώματος).

22. Κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας που σχηματίστηκε από τον Πρόεδρο του Τμήματος Γεώργιο Κανελλόπουλο, Αντιπρόεδρο του ΝΣΚ και τα μέλη, Ανδρέα Ανδρουλιδάκη Αντιπρόεδρο του ΝΣΚ καθώς και τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους, Ασημίνα Ροδοκάλη, Πέτρο Κωνσταντινόπουλο, Νικόλαο Καραγιώργη, Αικατερίνη Γαλάνη, Κωνσταντίνο Ζαμπάρα, Αντώνιο Παπαγεωργίου και Μαρία Δεληγιάννη (ψηφοί 9) στην οποία προσχώρησε και η Πάρεδρος Σταυρούλα Καλαμπαλίκη (γνώμη άνευ ψήφου) συνάγονται τα ακόλουθα:

Επί του πρώτου σκέλους του πρώτου υποερωτήματος:

Ο Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, τυποποιεί στο κεφάλαιο Γ', υπό τον τίτλο «Επικίνδυνες Οικοδομές», το οποίο καταλαμβάνει τα άρθρα 421 και επόμενα, τις προϋποθέσεις χαρακτηρισμού μίας οικοδομής ως επικίνδυνης και τη διαδικασία άρσης της επικινδυνότητας αυτής. Το δε πλέγμα των διατάξεων 268,269 και 421 και επ. του ΚΒΠΝ έχουν παρεμφερές υπόστρωμα εφαρμογής, τούτο δηλαδή της περιορισμένης ή ανύπαρκτης συντήρησης ενός κτιρίου. Για την ενεργοποίησή τους ο κίνδυνος πρέπει να είναι υπαρκτός, άμεσος και κυρίως να είναι σοβαρός.

23. Οι ως άνω διατάξεις αποσκοπούν, κατά την προφανή έννοιά τους, στην άμεση αποκατάσταση των στατικών και δομικών ανεπαρκειών κτισμάτων και κατασκευών, οι οποίες εγκυμονούν κινδύνους που απειλούν όσους χρησιμοποιούν ή επισκέπτονται τις ίδιες τις επικίνδυνες κατασκευές ή τους χώρους που τις περιβάλλουν, ιδιωτικούς ή κοινόχρηστους, καθώς και πάσης φύσης αντικείμενα και αγαθά, στα οποία συμπεριλαμβάνονται οι παρακείμενοι χώροι, αδόμητοι ή δομημένοι, και οι επ' αυτών οικοδομές, δηλαδή στην εξυπηρέτηση σκοπού δημοσίου συμφέροντος. Περαιτέρω, οι διατάξεις αυτές καθορίζουν τους όρους και τη διαδικασία άρσης των στατικών και δομικών ανεπαρκειών, ανάλογα με τη

σοβαρότητα και την αμεσότητα του διαγνωσθέντος κινδύνου και σύμφωνα με το είδος της επικινδυνότητας, κατά τις διακρίσεις που επιχειρεί σχετικώς ο νομοθέτης (ΣΤΕ 2243/2020, 2934/2016, 3026/2015) και επιφυλάσσουν στην εκάστοτε αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία την αρμοδιότητα για την έκδοση διοικητικών πράξεων και την πραγματοποίηση ενεργειών που αφορούν τον έλεγχο, την διαπίστωση και την αντιμετώπιση του κινδύνου σε οικοδομές κάθε είδους, μεταξύ άλλων, με την λήψη μέτρων, όπως άμεση εκκένωση και αχρησία τους (ΣΤΕ 1851/2020). Διακρίνονται δε τέσσερις περιπτώσεις των επικίνδυνων οικοδομών: «Επικίνδυνες από άποψη στατικής και δομικής,⁵ από άποψη υγιεινής, από άποψη ασφάλειας κατά του πυρός και από άποψη κυκλοφορίας του κοινού στο εσωτερικό χώρων συνάθροισης». Τα δε αρμόδια όργανα θα πρέπει να διακρίνουν μεταξύ επικινδυνότητας και ετοιμορροπίας με βάση τη σύγχρονη τεχνογνωσία και τους νέους κανονισμούς (Από μελέτη της Ομάδας Εργασίας υπό την επίβλεψη του Δημήτρη Μέλισσα, Καθηγητή ΕΜΠ, όπ.αν.).

24. Η έκθεση δε χαρακτηρισμού οικοδομής ως απλώς (κοινώς ετοιμόρροπης) όπως και η έκθεση χαρακτηρισμού ως επικινδύνως ετοιμόρροπης πρέπει να αιτιολογείται ειδικώς, αφενός, ως προς το είδος και την έκταση των ανεπαρκειών, ζημιών κλπ της οικοδομής και του κινδύνου και, αφετέρου, ως προς τα μέτρα για την άρση της επικινδυνότητας (ΣΤΕ 1714/2018σκ.6, 3258/2017, 4251/2014, 975/2013, 1293/2008).

25. Περαιτέρω, κατά την έννοια των παραπάνω διατάξεων και κατά τον έλεγχο των διατηρητέων κτισμάτων, σύμφωνα με τις διατάξεις περί επικίνδυνων οικοδομών, τούτα πρέπει να αξιολογούνται από μορφολογική, αρχιτεκτονική, αισθητική και ιστορική άποψη (ΣΤΕ 3530/2017) και να επιβάλλονται τα ηπιότερα μέσα προς αντιμετώπιση του προβλήματος της στατικής και δομικής επάρκειας προς διάσωση του κτιρίου (ΣΤΕ 157/2020σκ.6 και 7, 2516/2009 σκ.7) καθώς και να καθορίζεται το αναγκαίο ή όχι της εκκένωσης του κτίσματος για την πραγματοποίηση των μέτρων αυτών και την προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να αρθούν (ΣΤΕ 157/2020, 1293/2008 σκ.7). Επιπλέον, κατά τον κανόνα του άρθρου 421 παρ. 1 και 2 του Κ.Β.Π.Ν. η διόρθωση των στατικών και δομικών ανεπαρκειών αποτελεί ευθύνη του ιδιοκτήτη του επικινδύνου κτίσματος, η οποία απορρέει ευθέως από το νόμο, ο οποίος βαρύνεται, καταρχήν, με τη σχετική δαπάνη. Εξάλλου, την ίδια ευθύνη διόρθωσης των στατικών και δομικών ανεπαρκειών, καθώς και την υποχρέωση

⁵ Από άποψη δομική, επικίνδυνη ή ετοιμόρροπη χαρακτηρίζεται μία κατασκευή όταν ο κίνδυνος εντοπίζεται στον μη φέροντα οργανισμό της (Από μελέτη «Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια» της ομάδας εργασίας υπό την επίβλεψη Δ.Μέλισσα, Καθηγητή ΕΜΠ, αναρτημένη στο διαδίκτυο, ita.org.gr.)

κάλυψης της σχετικής δαπάνης φέρει, όπως συνάγεται από την διάταξη του άρθρου 269 του Κ.Β.Π.Ν., ο ιδιοκτήτης ή ο νομέας κηρυχθέντος διατηρητέου κτίσματος (ΣΤΕ 157/2020, 1714/2018, 1097/1987 Ολ., 85/2016, 4913/2014, 1413/ 2003 7μελούς), τάσσοντας στους τελευταίους και προθεσμία προς εκπλήρωση των σχετικών εργασιών (ΣΤΕ 157/2020, 3178/2009). Η πρόσθετη δε αυτή ευθύνη που φέρει ο ιδιοκτήτης ή νομέας του διατηρητέου κτίσματος απορρέει ευθέως από το νόμο με συνταγματικό έρεισμα την προστασία στο διηνεκές στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς(μεταξύ άλλων ΣΤΕ 157/2020).

26. Στην προκειμένη περίπτωση και σύμφωνα με το διδόμενο πραγματικό, όπως καταγράφεται στο ως άνω ερώτημα, η αρμόδια υπηρεσία (Δ/νση Σχεδίου Πόλεως και Δόμησης του Δήμου Αθηναίων), μετά από εξωτερικό μακροσκοπικό έλεγχο των όψεων του κτιρίου διαπίστωσε 1.αποκόλληση και πτώση επιχρισμάτων και διακοσμητικών στοιχείων από διάφορα σημεία της πρόσοψης 2. αποκόλληση και πτώση επιχρισμάτων από διάφορα σημεία της οπίσθιας όψης και συγκεκριμένα δύο περύγων οι οποίες ενδεχομένως έχουν κατασκευαστεί εκ των υστέρων και χαρακτήρισε το ακίνητο με την Ε30/2015 έκθεση, επικίνδυνο από άποψη μόνο δομική και δημόσιας ασφάλειας. Για να αρθεί δε ο κίνδυνος της δημόσιας ασφάλειας καθόρισε μέτρα ασφάλειας και συγκεκριμένα 1. Επιθεώρηση της υπάρχουσας σκάφης και τοποθέτηση νέας στην οπίσθια όψη αυτού και 2. Τοποθέτηση πλαστικής λινάτσας σε όλο το πλάτος και ύψος της οικοδομής και στις δύο σκάφες, έτσι ώστε η οποιαδήποτε πτώση δομικού στοιχείου να γίνει μέσα στη σκάφη. Για δε την άρση της δομικής επικινδυνότητας όρισε τη διενέργεια πλήρους μελέτης και την υποβολή φακέλου στην αρμόδια υπηρεσία Δόμησης προς έκδοση απαιτούμενης άδειας αποκατάστασης των περιγραφόμενων βλαβών των όψεων.

Σύμφωνα δε με τα υπάρχοντα στοιχεία που εισφέρονται στο έγγραφο ερώτημα, έχουν γίνει ενέργειες επισκευών των σκαφών στην εμπρόσθια και οπίσθια όψη του κτιρίου και έχουν αντικατασταθεί οι λινάτσες στις δύο όψεις του κτιρίου, κατά συνέπεια ήρθη ο κίνδυνος της δημόσιας ασφάλειας. Ως προς την δομική επικινδυνότητα όμως, δεν προκύπτει εάν υλοποιήθηκαν τα μέτρα άρσης αυτής και εάν επακολούθησε κάποια νεότερη εκτίμηση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Πράγματι, από τα παραπάνω συνάγεται ότι, το αναφερόμενο στο ιστορικό ακίνητο σύμφωνα με τις ως άνω διαπιστώσεις παρουσιάζει φθορές που το καθιστούν επικίνδυνο μόνο από δομική άποψη, φθορές δεκτικές επισκευής και για αυτό υποδείχθηκαν τα ενδεδειγμένα μέτρα (υποβολή μελέτης για την αποκατάσταση των βλαβών των όψεων). Τούτες οι εργασίες ανάγονται στη σφαίρα ευθύνης του κυρίου

του κτιρίου-εκμισθωτή, ευθύνη απορρέουσα απευθείας από το νόμο και επομένως δεν δικαιολογεί την από μέρους του καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης(ΑΠ 1582/2014). Εξάλλου, σε κανένα σημείο της έκθεσης επικινδύνου δεν γίνεται λόγος περί ανάγκης εκκένωσης του κτιρίου ή αχρησίας αυτού και ως εκ τούτου, συνάγεται ότι οι μισθωτές μέχρι τώρα δεν έχουν εμποδιστεί στη χρήση του μισθίων, μπορούν δε προφανώς να συνεχίσουν ανεμπόδιστα και στο μέλλον τη χρήση αυτή.(ΑΠ 1255/2019, 1725/2017,1326/2013) και ως εκ τούτου υπερτερεί το συμφέρον του μισθωτή ο οποίος τυχόν επιθυμεί τη διατήρηση της μισθωτικής σχέσης. Επομένως, ο τυχόν επικαλούμενος με αυτήν σπουδαίος λόγος καταγγελίας στερείται περιεχομένου.

27. Κατά συνέπεια, με βάση τα ανωτέρω ερμηνευτικά δεδομένα, η απάντηση που αρμόζει επί του πρώτου σκέλους του πρώτου υποερωτήματος είναι ότι, η έκθεση επικινδύνου Ε30/2015 η οποία πρωτίστως δεν παρίσταται επίκαιρη λόγω του διαδραμόντος χρόνου και από ευθύνη του κυρίου-εκμισθωτή δεν υλοποιήθηκε μέχρι σήμερα, αφενός δεν δικαιολογεί την από μέρους του εκμισθωτή καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης, αφετέρου, ο τυχόν, με τέτοιο περιεχόμενο, επικαλούμενος «σπουδαίος λόγος» στερείται περιεχομένου. Εξυπακούεται ότι παρέλκει ως αλυσιτελής οποιοσδήποτε σχολιασμός επί του θέματος τυχόν αποζημίωσης.

28. Επί του δεύτερου σκέλους του πρώτου υποερωτήματος:

Καταρχάς, δικαίωμα καταγγελίας για οικοδομικές εργασίες δεν προβλέπεται στον ΑΚ, ο οποίος ακολουθεί την αρχή της τήρησης των συμφωνημένων (*pacta sunt servanda*, 361ΑΚ) και επομένως μόνο υπό τον μανδύα του σπουδαίου λόγου μπορεί να επιχειρηθεί τυχόν καταγγελία, με την προϋπόθεση ότι το εύρος των απαιτούμενων εργασιών καθιστούν τη μισθωτική σχέση δυσβάστακτη είτε και για τα δύο μέρη, είτε για το ένα από αυτά.

Στην από 1.8.2016 σύμβαση μίσθωσης περιλαμβάνεται ο όρος 40 περί παραίτησης του εκμισθωτή από το δικαίωμα καταγγελίας λόγω ιδιόχρησης και οικοδομικών εργασιών (*pacta sunt servanda*) επί του μισθίου. Επομένως δεν μπορεί να απασχολήσει το παρόν υποερώτημα προβληματισμός ως προς αυτή τη σύμβαση, αφού ο εκμισθωτής στα πλαίσια της τήρησης των συμφωνηθέντων όχι μόνο έχει παραιτηθεί από το δικαίωμα καταγγελίας για τους ανωτέρω λόγους, αλλά επιπλέον, έχει δεσμευθεί, σε περίπτωση μεταβίβασης του μισθίου ή παραχώρησης οποιουδήποτε εμπράγματος δικαιώματος να διαφυλάξει τα δικαιώματα της μισθώτριας που απορρέουν από την σύμβαση.

29. Περαιτέρω, ο νομοθέτης μη δυνάμενος να προβλέψει όλες τις ποικιλότητες σχέσεις του καθημερινού βίου, θέσπισε με τη διάταξη του άρθρου 361 του ΑΚ που ορίζει ότι για τη σύσταση ή αλλοίωση ενοχής με δικαιοπραξία απαιτείται σύμβαση εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, την αυτονομία της βούλησης και την ειδικότερη αρχή αυτής την ελευθερία των συμβάσεων. Η τελευταία αναλύεται στην ελευθερία του ατόμου να συνάπτει ή να μη συνάπτει μια σύμβαση και στην ελευθερία του να καθορίζει το περιεχόμενό της. Η μεν ελευθερία σύναψης αναφέρεται στο αν και στο με ποιον αντισυμβαλλόμενο θα συναφθεί η σύμβαση, η δε ελευθερία καθορισμού του περιεχομένου αναφέρεται στο τι θα συμφωνηθεί, δηλαδή στους όρους που, κατά τη βούληση των συμβαλλομένων, θα ρυθμίζουν τις μεταξύ τους σχέσεις. Απόρροια αυτών των δύο ειδικότερων ελευθεριών είναι η δεσμευτικότητα της σύμβασης για τα συμβαλλόμενα μέρη (*pacta sunt servanda*). Οι παραπάνω εκφάνσεις της ελευθερίας των συμβάσεων και της αυτοδέσμευσης του ατόμου δεν ισχύουν απεριόριστα, αλλά πρέπει να συμβαδίζουν με την ανάγκη για δικαιοσύνη στις συμβάσεις, ανάγκη που ανακύπτει τόσο χάριν προστασίας του τυχόν ασθενέστερου αντισυμβαλλομένου (λ.χ. εργαζομένου, μισθωτή, καταναλωτή) όσο και χάριν διαφύλαξης γενικότερων κοινωνικών σκοπών.⁶

30. Έτσι, 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, ή η δήλωση είναι ασαφής, αμφίβολη ή παρουσιάζει κενό, 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 (ΝΣΚ 29/2021, 124/2021). Αυτό επιτυγχάνεται με προσφυγή στις διατάξεις των άρθρων 173 και 200 του ΑΚ που αποσκοπούν στην ερμηνεία της δήλωσης βούλησης και καθεμιά από αυτές συμπληρώνει την άλλη. Η πρώτη εξαίρει το υποκειμενικό στοιχείο της δήλωσης, δηλαδή την άποψη του δηλούντος και απαιτεί η ερμηνεία να μην προσκολλάται στις λέξεις της δήλωσης, αλλά να αναζητεί την αληθινή βούληση, η δε δεύτερη εξαίρει το αντικειμενικό στοιχείο, δηλαδή την άποψη των συναλλαγών και επιβάλλει η δήλωση να ερμηνεύεται όπως απαιτεί η καλή πίστη, για τον προσδιορισμό της οποίας και

⁶ Για τη θεμελίωση, τις εκφάνσεις και το περιεχόμενο της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων βλ. ενδεικτ. Σταθόπουλο, ΓενΕνοχΔ (2004), § 1 (αρ. 52 επ., 94 επ.) και § 13 (αρ. 1 επ., 5 επ., 25 επ.)· Απ. Γεωργιάδη, Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας⁴ (2000), σ. 1 επ.· Παπαντωνίου, Η ελευθερία των συμβάσεων εις το σύγχρονον δίκαιον, ΕΕΝ 1965, 301· Φουρκιώτη, Το δόγμα της ελευθερίας περί το συμβάλλεσθαι, ΝΔικ 1961, 1· Ζέππο, Η κρίσις του δόγματος της ελευθερίας της συμβάσεως εν τω συγχρόνω αστικώ δικαίω, ΑΙΔ 1940, 137.

μόνο πρέπει να ληφθούν υπόψη τα συναλλακτικά ήθη. Καλή πίστη είναι η συμπεριφορά που επιβάλλεται στις συναλλαγές, κατά την κρίση του εχέφρονα ανθρώπου και νοείται αντικειμενικά, ενώ συναλλακτικά ήθη είναι οι συνηθισμένοι στις συναλλαγές τρόποι ενέργειας.

31. 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(ΝΣΚ 124/2021 με περαιτέρω παραπομπή σε βιβλιογραφία).

Ειδικότερα, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα συμφέροντα των μερών και κυρίως εκείνου από αυτά, το οποίο αποβλέπει να προστατεύσει ο ερμηνευόμενος όρος, το δικαιοπρακτικό σκοπό, τις συνήθειες και τις λοιπές τοπικές, χρονικές και άλλες συνθήκες, υπό τις οποίες έγιναν οι δηλώσεις βούλησης των συμβαλλομένων, καθώς και τη φύση της σύμβασης. Τέλος, κάθε δήλωση βούλησης θα πρέπει να ληφθεί με την έννοια που απαιτεί στη συγκεκριμένη περίπτωση η συναλλακτική ευθύτητα και κατά τους κανόνες της οποίας θα μπορούσε να γίνει αντιληπτή η δήλωση βούλησης και από τον τρίτο (ΑΠ 274/2008).

32. Στην από 23.12.2014 σύμβαση μίσθωσης από την επισκόπηση των όρων 8.6 που περιλαμβάνεται στο άρθρο 8 της σύμβασης με τίτλο «υποχρεώσεις μισθωτή» και 7.3 που περιλαμβάνεται στο άρθρο 7 με τίτλο «δικαιώματα του εκμισθωτή» παρατηρείται ότι οι δύο όροι έχουν παρεμφερές περιεχόμενο και συγκεκριμένα στον ένα όρο προβλέπεται δικαίωμα του εκμισθωτή να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης, εφόσον θελήσει να προβεί σε οικοδομικές εργασίες στο ακίνητό του ή ιδιόχρηση, στον δε άλλο όρο ορίζεται ότι ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα μονομερούς λύσης της σύμβασης όταν παρουσιαστεί ανάγκη ιδιόχρησης του μισθίου ή αξιοποίησης.

Επομένως, χωρίς προσκόλληση στη λεκτική διατύπωση των όρων και σε συνδυασμό πάντοτε προς τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, και λαμβάνοντας υπόψη τα συμφέροντα και των δύο μερών, ο όρος αξιοποίηση μόνο σε συνδυασμό με τις οικοδομικές εργασίες μπορεί να εκτιμηθεί και όχι

αυτοτελώς, ως τρόπος ενίσχυσης περιουσιακού κεφαλαίου του φορέα, άλλως οι δύο όροι αλληλοκαλύπτονται, αφού η εκτεταμένη βελτίωση ενός ακινήτου και δη διατηρητέου, διέρχεται μέσα από την αναγκαία επισκευή, αναπαλαίωση, ανάπλαση, ενίσχυση του φέροντος οργανισμού (εφόσον είναι απαραίτητο) και ανάδειξη των όψεων του κτιρίου. Από τα παραπάνω συνάγεται ερμηνευτικά, με προσήλωση στην αληθινή έννοια των συμφωνηθέντων, ότι τα συμβαλλόμενα μέρη αποδέχτηκαν το δικαίωμα καταγγελίας από τον εκμισθωτή για οικοδομικές εργασίες ή αξιοποίηση, μόνο όταν θα καθίσταται αδύνατη η χρήση του μισθίου και ολόκληρου του κτιρίου από την αιτία αυτή και όχι επί απλών επισκευών και βελτιώσεων στα πλαίσια συνήθους συντήρησης του ακινήτου. Η άποψη αυτή, με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, απηχεί την αληθινή βούληση των συμβαλλομένων αφού, αντίθετη άποψη θα έθετε σε ανασφάλεια ιδίως το ασθενέστερο μέρος, ως προς τη διάρκεια της σύμβασης, το οποίο θα ήταν ευάλωτο στην οποιαδήποτε βούληση του εκμισθωτή, ενισχύεται δε και από τον όρο 7.4 της μίσθωσης στην οποία καθορίζεται ότι: «ο εκμισθωτής δικαιούται σε οποιαδήποτε κατά την κρίση του επισκευή του κτιρίου (όψεις, δώμα, υπόγεια κ.λ.π.) όπου βρίσκεται το μίσθιο και γενικά των κοινοχρήστων χώρων, χωρίς να μπορεί ο μισθωτής να εμποδίσει ή να εγείρει από αυτή την αιτία αξίωση κάποιας αποζημίωσης. Το ίδιο δικαίωμα διατηρεί ο εκμισθωτής για οποιαδήποτε επισκευή ή ανακαίνιση ή διαρρύθμιση ή αλλαγή χρήσης των υπόλοιπων μισθίων του κτιρίου. Επιπρόσθετα ο εκμισθωτής δικαιούται σε οποιαδήποτε κατά την κρίση του επισκευή του μισθίου, χωρίς να παρεμποδίζεται η χρήση του». Επομένως, καθίσταται σαφές, ότι τα συμβαλλόμενα μέρη συμφώνησαν στη δυνατότητα καταγγελίας από τον εκμισθωτή μόνο στην περίπτωση τέτοιων οικοδομικών εργασιών που θα παρεμποδίζουν τη χρήση του μισθίου και όχι επί συνήθων βελτιωτικών και επισκευαστικών εργασιών.

33. Περαιτέρω, με την από 7.3.2018 τεχνική έκθεση του πολιτικού μηχανικού Δ.Γ., πρώην υπαλλήλου της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Ε.Φ.Κ.Α. καταγράφονται οι φθορές του εν λόγω κτιρίου, και μάλιστα στον φέροντα οργανισμό του, καθώς και προτάσεις ενίσχυσης. Ωστόσο, στην ίδια έκθεση καταγράφεται ότι απαιτούνται να γίνουν επιτόπου και εργαστηριακοί έλεγχοι και μετρήσεις με σκοπό την τεκμηρίωση του φέροντος οργανισμού και την αποτίμηση της στατικής και αντισεισμικής επάρκειας αυτού. Είναι προφανές, κατά την τεχνική έκθεση, ότι απαιτούνται εκτεταμένες εργασίες ενίσχυσης και επισκευής του κτιρίου. Στην έκθεση όμως αυτή, δεν καταγράφεται το προβλεπόμενο χρονοδιάγραμμα αυτών των οικοδομικών εργασιών, εάν το συγκεκριμένο εύρος των εργασιών απαιτεί την

εκκένωση του κτιρίου και κατ' επέκταση των μισθίων χώρων για την ασφάλεια των εισερχομένων και του κοινού που διέρχεται στους κοινόχρηστους χώρους, ή εάν, σε κάθε περίπτωση, η υλοποίηση των εργασιών αυτών θα εμποδίσει τη χρήση των μισθίων χώρων και εν γένει του ακινήτου. Συμπερασματικά, είναι μια γενικόλογη και μη πλήρως τεκμηριωμένη τεχνική έκθεση που δεν μπορεί να στηρίξει, προς το παρόν, με τα μέχρι τώρα διδόμενα στοιχεία, στο πλαίσιο των προαναφερθέντων νομοθετηθέντων και νομολογιακών δεδομένων, σπουδαίο λόγο καταγγελίας. Και τούτο διότι, αν και τα περιστατικά του σπουδαίου λόγου, μπορεί να βρίσκονται στη σφαίρα των συμφερόντων του καταγγέλοντος (ΑΠ 1836/2007), κάτι που δεν αποκλείεται (βλ. ανωτ. σκ.20),όπως στην προκειμένη περίπτωση, όπου ο Φορέας υφίσταται ζημία από τη μη είσπραξη μισθωμάτων των κενών ορόφων και τη φθορά του ακινήτου που συνεχώς απαξιώνεται, εφόσον όμως δεν καθίσταται γνωστό, εάν από τις ανωτέρω εργασίες εμποδίζεται η χρήση των μισθίων χώρων, τότε στην περίπτωση αυτή ο σπουδαίος λόγος στερείται περιεχομένου. Ωστόσο, η Διοίκηση η οποία έχει και την αποφασιστική αρμοδιότητα, αφού εκτιμήσει τα προαναφερθέντα και αξιολογήσει όλα τα ουσιαστικά στοιχεία που διαθέτει καθώς και όσα στο μέλλον ανακύψουν, και αφού λάβει υπόψη την κατάσταση του κτιρίου και την ταυτότητά του ως διατηρητέου και χαρακτηρισμένου ως έργο τέχνης, που παραμένει κενό, στους πάνω από το ισόγειο ορόφους του και παρακαμάζει, μπορεί κατά την αξιολογική της κρίση να συμπεράνει, εάν τα πραγματικά στοιχεία, που στο άμεσο μέλλον τυχόν θα διαθέτει, μπορούν να υπαχθούν στην νομική έννοια του σπουδαίου λόγου, λαμβανομένου όμως υπόψη προηγουμένως, των εκατέρωθεν οικονομικών συμφερόντων καθώς και τις οικονομικές επιπτώσεις που θα προκύψουν από τη εξακολούθηση ή τη λύση της μίσθωσης.

34. Επομένως, η απάντηση που αρμόζει στο δεύτερο σκέλος του πρώτου υποερωτήματος, είναι ότι η από 7.3.2018 τεχνική έκθεση του Πολιτικού Μηχανικού Δ.Γ., στο πλαίσιο επισκευής και αξιοποίησης του στο ιστορικό αναφερόμενου κτιρίου δεν μπορεί να στηρίξει, προς το παρόν, σπουδαίο λόγο καταγγελίας. Η Διοίκηση όμως, η οποία έχει την αποφασιστική αρμοδιότητα, αφού εκτιμήσει τα προαναφερθέντα και αξιολογήσει όλα τα στοιχεία που διαθέτει καθώς και όσα τυχόν στο μέλλον ανακύψουν, και αφού λάβει υπόψη την κατάσταση του κτιρίου και την ταυτότητά του ως διατηρητέο και χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης, μπορεί κατά την αξιολογική της κρίση να αποφασίσει εάν τα επιπλέον πραγματικά στοιχεία που στο μέλλον θα διαθέτει μπορούν να υπαχθούν στην νομική έννοια του σπουδαίου λόγου, λαμβανομένου όμως υπόψη προηγουμένως, των εκατέρωθεν οικονομικών

συμφερόντων καθώς και τις οικονομικές επιπτώσεις που θα προκύψουν από τη εξακολούθηση ή τη λύση της μίσθωσης. Παρέλκει και επ' αυτού ο σχολιασμός επί του ζητήματος τυχόν αποζημίωσης ως αλυσιτελούς.

Μειοψήφισε ο Νομικός Σύμβουλος του Κράτους, Χαράλαμπος Μπρισκόλας, κατά τον οποίο η απάντηση που αρμόζει στο πρώτο υποερωτήμα (α και β σκέλος) είναι η εξής: Όπως προκύπτει από ρητούς όρους της από 23.12.2014 σύμβασης μίσθωσης που καταρτίστηκε με την εταιρεία «VIDEORAMA Μ.Ε.Π.Ε» και πιο συγκεκριμένα τους 7.3 του άρθρου 7 που φέρει τον τίτλο «Δικαιώματα εκμισθωτή» και 8.6 του άρθρου 8 που φέρει τον τίτλο «Υποχρεώσεις μισθωτή», ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα μονομερούς λύσης της σύμβασης, κατά την διάρκειά της, μεταξύ άλλων, και στις περιπτώσεις αξιοποίησης του μισθίου ή διενέργειας σε αυτό οικοδομικών εργασιών γενικώς και αδιακρίτως, είτε δηλαδή αυτές είναι απλές είτε όχι και η πρόωρη αυτή καταγγελία δεν γεννά κανένα απολύτως δικαίωμα αποζημίωσης του μισθωτή σε βάρος του εκμισθωτή NAT και ήδη e-ΕΦΚΑ, ο οποίος μάλιστα έχει ρητώς παραιτηθεί, με σχετική δήλωσή του, εμπειροχόμενη στους όρους αυτούς, από κάθε αξίωσή του για καταβολή τυχόν αποζημίωσης του μισθωτή από τις αιτίες αυτές. Εξάλλου, η προσφυγή στην καταγγελία της προκείμενης μίσθωσης για σπουδαίο λόγο (ΑΚ 672) θα μπορούσε να γίνει μόνο στην περίπτωση που εξέλιπε τέτοιος συμβατικός όρος από το μισθωτήριο, ή είχε περιληφθεί σε αυτό αντίθετος όρος (όπως συνέβη στη δεύτερη από 1.8.2016 μίσθωση η οποία συνήφθη με την «CALIN Α.Ε.», όπου ρητώς το NAT παραιτήθηκε από το δικαίωμά του για πρόωρη καταγγελία της εν λόγω μίσθωσης για ανάλογης υφής -δηλαδή οικοδομικές- εργασίες στο μίσθιο που αφορούσε η συγκεκριμένη μίσθωση. Σε κάθε δε περίπτωση, ενόψει μάλιστα και του χαρακτηρισμού του όλου πολυώροφου ακινήτου, στο οποίο βρίσκεται το ως άνω μίσθιο, ως επικινδύνου από άποψη δομική και δημόσιας ασφάλειας, γεγονός που απαιτεί την εκτέλεση όχι συνήθων βελτιωτικών και επισκευαστικών εργασιών, αλλά αντιθέτως εκτεταμένων εργασιών ενίσχυσης και επισκευής ακόμη και του φέροντα οργανισμού του κτιρίου, σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι τέτοια καταγγελία αντιβαίνει στην καλή πίστη και στα συναλλακτικά ήθη.

35. Επί του δεύτερου υποερωτήματος.

Επί του ζητήματος της αρμοδιότητας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (ΝΣΚ) επί του τεθέντος υποερωτήματος κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας που σχηματίστηκε από τον Πρόεδρο του Τμήματος Γεώργιο Κανελλόπουλο, Αντιπρόεδρο ΝΣΚ και τα μέλη Ανδρέα Ανδρουλιδάκη, Αντιπρόεδρο του ΝΣΚ καθώς και τους Νομικούς

Συμβούλους του Κράτους Ασημίνα Ροδοκάλη, Πέτρο Κωνσταντινόπουλο, Χαράλαμπο Μπρισκόλα, Νικόλαο Καραγιώργη, Αικατερίνη Γαλάνη και Κωνσταντίνο Ζαμπάρα (ψηφοί 8) συνάγονται τα ακόλουθα:

Από το περιεχόμενο των κρίσιμων εν προκειμένω διατάξεων των άρθρων 4 παρ.1 περ.β., 7 παρ.1 και 8 παρ. 1 περ. γ) του νέου Οργανισμού του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (ν. 4831/2021), αλλά και από όλο το πλέγμα των διατάξεων που διέπουν την οργάνωση και τη λειτουργία του, προκύπτει με σαφήνεια ότι στο πλαίσιο των θεσμοθετημένων αρμοδιοτήτων του -με κυρίαρχη την νομική υποστήριξη του Κράτους (4 παρ. 1) - ανήκει και η οριζόμενη στην περ. γ` του άρθρου 8 καθοδήγηση των ενεργειών των Ν.Π.Δ.Δ., υπό τη μορφή νομικών γνωμοδοτήσεων, κατόπιν νομότυπης υποβολής ερωτημάτων υπογεγραμμένων από τον κατά περίπτωση αρμόδιο Όργανο, για την έννοια και το περιεχόμενο συγκεκριμένων διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας, προκειμένου η Διοίκηση αυτών να τις εφαρμόσει στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της (ΝΣΚ 58/2020 κ.ά.). Στην προκειμένη περίπτωση, το ερώτημα τίθεται από τον Διοικητή του e-Ε.Φ.Κ.Α., στα πλαίσια δυνατότητας διαγωνιστικής διαδικασίας για την ανάδειξη μισθωτή του ακινήτου, και ειδικότερα περί του τύπου της εν λόγω σύμβασης σε συνδυασμό με τη δυνατότητα υπεισέλευσης του τρίτου στις ήδη υπάρχουσες μισθωτικές σχέσεις και της ανάλειψης από αυτόν των δαπανών για την αποκατάσταση του ακινήτου, δηλαδή ενόψει περιστατικών που η Διοίκηση εξετάζει προληπτικά και εκτιμά ως δυνάμενα να συμβούν. Με τα δεδομένα αυτά, γίνεται δεκτό, κατά την πλειοψηφήσασα γνώμη, ότι το υπό κρίση ερώτημα εμπίπτει στην αρμοδιότητα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 8 παρ.1 περ. γ` του ν. 4831/2021.

Κατά τη γνώμη όμως της μειοψηφίας που σχηματίστηκε από τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους Αντώνιο Παπαγεωργίου και Μαρία Δεληγιάννη (ψηφοί 2), στην οποία προσχώρησε και η Πάρεδρος Σταυρούλα Καλαμπαλίκη (γνώμη χωρίς ψήφο) από την αδιάστικτη διατύπωση της τελευταίας αυτής διάταξης του άρθρου 8 του ν. 4831/2021, προκύπτει ότι η άσκηση της γνωμοδοτικής αρμοδιότητας του ΝΣΚ επί ερωτημάτων δεν είναι γενική και αόριστη, αλλά συναρτάται άμεσα με τους προβληματισμούς της εκάστοτε ερωτώσας Υπηρεσίας ως προς την έννοια και το περιεχόμενο συγκεκριμένων διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας, τις οποίες καλείται να εφαρμόσει στο πλαίσιο των νομοθετικά καθορισμένων αρμοδιοτήτων της και ενόψει του συγκεκριμένου πραγματικού που εκτίθεται στο έγγραφο του ερωτήματος. Τα ερωτήματα δε αυτά της Διοίκησης πρέπει να διαλαμβάνουν πλήρη και σαφή εξιστόρηση των πραγματικών περιστατικών της υπόθεσης που την απασχολεί και

προσδιορισμό των σχετικών προβληματισμών της. Εξάλλου, η άσκηση της, κατά τα ανωτέρω, γνωμοδοτικής αρμοδιότητας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, προβλέπεται για την καθοδήγηση των ενεργειών της Διοίκησης επί γεγενημένων ήδη συγκεκριμένων ζητημάτων, όπως αυτά προκύπτουν από τα πραγματικά περιστατικά κάθε υπόθεσης (ΝΣΚ 44/2021). Επιπλέον, απάντηση σε απορίες περί του πρακτέου σε συγκεκριμένη υπόθεση που αντιμετωπίζει η Διοίκηση θα αποτελούσε νομικώς ανεπίτρεπτη υποκατάσταση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους στα καθήκοντα της Διοίκησης (ΝΣΚ 5/2022, 236/2019, 153/2019, 43/2019, 524/2006, 451/2000).

Με το δεύτερο υποερώτημα η Διοίκηση θέτει προβληματισμό ως προς το εάν δύναται ο e-Ε.Φ.Κ.Α. να προβεί σε διαγωνιστική διαδικασία μίσθωσης ολόκληρου του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένων των ενεργών μισθώσεων, ούτως ώστε να υπεισέλθει στη μισθωτική σχέση ο ανάδοχος του διαγωνισμού. Με τέτοιο όμως περιεχόμενο το υποερώτημα στηρίζεται σε δυνητικά και υποθετικά και όχι σε διδόμενα και ήδη γεγενημένα πραγματικά περιστατικά ενώ εξάλλου, δεν καθίσταται σαφής η βούληση του Φορέα μέχρι ποίας έκτασης επιθυμεί την ανάμιξη του αναδόχου στη μισθωτική σχέση, τι προτίθεται να παραχωρήσει στον ανάδοχο, δηλαδή δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης του ακινήτου επ' ωφελεία του ή επιθυμεί την δική του πλήρη αποξένωση. Επομένως, το τεθέν υποερώτημα δεν έχει εισαχθεί παραδεκτά, οποιαδήποτε δε θέση θα ήταν παρακινδυνευμένη και ως εκ τούτου δεν μπορεί να απαντηθεί.

36. Περαιτέρω, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος επί του δευτέρου υποερωτήματος (ερώτημα Γ στο εν αρχή έγγραφο της ερωτώσας Υπηρεσίας) λεκτέα τα ακόλουθα:

Σύμφωνα με το άρθρο 70 παρ. 8 του ν. 4387/2016 οι συμβάσεις που συνήφθησαν μεταξύ τρίτων και των εντασσόμενων φορέων εξακολουθούν να ισχύουν έναντι του ΕΦΚΑ (ήδη e-Ε.Φ.Κ.Α.) ενώ κατά το άρθρο 68 της κατ' εξουσιοδότησης της παραγράφου 10 του ιδίου άρθρου εκδοθείσας ΦΕΦΚΑ/οικ.22424/861/2017 υπουργικής απόφασης περί Κανονισμού Οικονομικής Οργάνωσης και Λογιστικής Λειτουργίας του Ε.Φ.Κ.Α. οι διαδικασίες αγοράς και πώλησης, μισθώσεων και εκμισθώσεων ακινήτων ενεργούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 715/1979 και του άρθρου 49 του ν.3863/2010 (Α'115)⁷ όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και

⁷Με το άρθρο 49 του ν. 3863/2010 αντικαταστάθηκε το άρθρο 10 του ν. 3586/2007 (Α'151) περί ανάθεσης έργων και εργασιών αξιοποίησης σε εταιρείες διαχείρισης και αξιοποίησης ακινήτων.

ειδικότερα επί εκμισθώσεων ακινήτων τούτα εκμισθώνονται κατά κανόνα με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό κατόπιν απόφασης του αρμοδίου συλλογικού του οργάνου.

37. Εξάλλου, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω (σκ.18) αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης που καθορίζουν τα άρθρα 574 και επ. του ΑΚ, είναι η αντί μισθώματος παραχώρηση της χρήσης του πράγματος (ΑΠ 258/1993,ΝΣΚ 463/2011).

38. Από το συνδυασμό δε των διατάξεων 361, 455 και 471 ΑΚ συνάγεται ότι η μεταβίβαση ολόκληρης της μισθωτικής σχέσης είτε από τον εκμισθωτή είτε από τον μισθωτή προς τρίτο, γίνεται μόνο με το συνδυασμό της εκχώρησης (δικαιωμάτων) και αναδοχής χρέους (υποχρεώσεων) κατόπιν σύμπραξης εκμισθωτή, μισθωτή και τρίτου προς τον οποίο μεταβιβάζεται η μισθωτική σχέση (ΑΠ561/2010,479/2001, ΕΑ1314/2014, ΝΣΚ231/2018). Εξάλλου, με τη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης δεν συνάπτεται ούτε δημιουργείται νέα σύμβαση μίσθωσης, αλλά συνεχίζεται η αρχική μίσθωση η οποία δεν μεταβάλλεται κατά το περιεχόμενό της (ΑΠ409/2016, ΜΠρΘεσσαλ. 3526/2018,ΝΣΚ 231/2018) εκτός εάν διαφορετικά συμφωνήσουν τα μέρη.

Κατ'άκολουθία των ανωτέρω, στα πλαίσια των άρθρων 361 και 574 του ΑΚ σε συνδυασμό με το π.δ. 715/1979 και δη το άρθρο 38 που προβλέπει τη διακήρυξη διαγωνισμού δύναται ο Φορέας να προβεί σε διαγωνιστική διαδικασία μίσθωσης των κενών ορόφων του πολυώροφου ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα, κατά την οποία, ο εκμισθωτής οφείλει να παραχωρήσει την χρήση των κενών ορόφων και ο αναδεικνυόμενος από αυτήν μισθωτής να καταβάλλει στον εκμισθωτή το συμφωνηθέν μίσθωμα. Ο παραπάνω χαρακτήρας μίσθωσης δεν αναιρείται, από την ρητά προβλεπόμενη στη διακήρυξη, υποχρέωση που θα βαρύνει τον μισθωτή με τις δαπάνες ανακαίνισης, συντήρησης και αναπαλαίωσης του ακινήτου καθώς και όσες ήθελε κριθούν ως αναγκαίες από τον Φορέα, καθόσον λόγω του ενδοτικού χαρακτήρα της διάταξης του άρθρου 574 ΑΚ και της καθιερούμενης με τη διάταξη του άρθρου 361 του ΑΚ αυτονομίας της ιδιωτικής βούλησης, είναι επιτρεπτό να συμφωνηθούν και παρεπόμενες πρόσθετες υποχρεώσεις σε βάρος του μισθωτή. Εξάλλου ο χαρακτήρας αυτός δεν αναιρείται ούτε από τις υπάρχουσες ενεργείς μισθωτικές συμβάσεις, καθώς με το θεσμό της εκχώρησης και της αναδοχής χρέους ο μισθωτής που θα αναδειχθεί από τη διαγωνιστική διαδικασία δύναται να υπεισέλθει στη θέση του εκμισθωτή στις ήδη υπάρχουσες συμβατικές σχέσεις, χωρίς να καταστρατηγούνται κατά τα ανωτέρω οι διατάξεις του π.δ. 715/1979 (πρβλ ΑΠ1465/2018).

39. Επομένως η απάντηση που αρμόζει στο δεύτερο υποερώτημα είναι ότι στα πλαίσια των άρθρων 361 και 574 του ΑΚ σε συνδυασμό με το π.δ. 715/1979 που προβλέπει τη διακήρυξη διαγωνισμού δύναται ο Φορέας να προβεί σε διαγωνιστική διαδικασία μίσθωσης των κενών ορόφων του πολυώροφου ακινήτου, κατά την οποία, ο εκμισθωτής οφείλει να παραχωρήσει την χρήση αυτών και ο αναδεικνυόμενος από αυτήν μισθωτής να καταβάλλει στον εκμισθωτή το συμφωνηθέν μίσθωμα. Ο παραπάνω χαρακτήρας μίσθωσης δεν αναιρείται, ούτε από την υποχρέωση που θα βαρύνει τον μισθωτή με τις δαπάνες ανακαίνισης, συντήρησης και αναπαλαίωσης του ακινήτου καθώς και όσες ήθελε κριθούν ως αναγκαίες από τον Φορέα, καθόσον λόγω του ενδοτικού χαρακτήρα της διάταξης του άρθρου 574 ΑΚ και της καθιερούμενης με τη διάταξη του άρθρου 361 του ΑΚ αυτονομίας της ιδιωτικής βούλησης, είναι επιτρεπτό να συμφωνηθούν και παρεπόμενες πρόσθετες υποχρεώσεις σε βάρος του μισθωτή, ούτε από τις υπάρχουσες ενεργείς μισθωτικές συμβάσεις, καθώς με το θεσμό της εκχώρησης και της αναδοχής χρέους δύναται τρίτο πρόσωπο να υπεισέλθει στη θέση του εκμισθωτή στις ήδη υπάρχουσες συμβατικές σχέσεις, χωρίς να καταστρατηγούνται κατά τα ανωτέρω οι διατάξεις του π.δ. 715/1979.

Απάντηση

40. Κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων, επί του τεθέντος ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (ΣΤ' Τμήμα) γνωμοδοτεί ως εξής:

1) Επί του πρώτου υποερωτήματος, κατά πλειοψηφία, ότι δεν υφίσταται δυνατότητα καταγγελίας των υφιστάμενων μισθώσεων στο κτίριο επί της οδού Σταδίου αρ. 28 στην Αθήνα, στο πλαίσιο επισκευής και αξιοποίησης του ακινήτου διότι α) η έκθεση επικινδύνου Ε30/2015 η οποία δεν παρίσταται επίκαιρη λόγω του διαδραμόντος χρόνου και από ευθύνη του κυρίου-εκμισθωτή δεν υλοποιήθηκε μέχρι σήμερα, αφενός, δεν δικαιολογεί την από μέρους του εκμισθωτή καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης, αφετέρου, ο τυχόν, με τέτοιο περιεχόμενο, επικαλούμενος «σπουδαίος λόγος» στερείται περιεχομένου, β) ότι η από 7.3.2018 τεχνική έκθεση του Πολιτικού Μηχανικού Δ.Γ., στο πλαίσιο επισκευής και αξιοποίησης του στο ιστορικό αναφερόμενου κτιρίου δεν μπορεί να στηρίξει, προς το παρόν, σπουδαίο λόγο καταγγελίας. Η Διοίκηση όμως, η οποία έχει την αποφασιστική αρμοδιότητα, αφού εκτιμήσει τα προαναφερθέντα και αξιολογήσει όλα τα στοιχεία που διαθέτει καθώς και όσα τυχόν στο μέλλον ανακύψουν, και αφού λάβει υπόψη την κατάσταση του κτιρίου και την ταυτότητά του ως διατηρητέο και χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης, μπορεί κατά την αξιολογική της κρίση να αποφασίσει εάν τα επιπλέον πραγματικά στοιχεία

που στο μέλλον θα διαθέτει μπορούν να υπαχθούν στην νομική έννοια του σπουδαίου λόγου, λαμβανομένου όμως υπόψη προηγουμένως, των εκατέρωθεν οικονομικών συμφερόντων καθώς και τις οικονομικές επιπτώσεις που θα προκύψουν από τη εξακολούθηση ή τη λύση της μίσθωσης.

2) Επί του δεύτερου υποερωτήματος ομόφωνα ότι, στα πλαίσια των άρθρων 361 και 574 του ΑΚ σε συνδυασμό με το π.δ. 715/1979 που προβλέπει τη διακήρυξη διαγωνισμού δύναται ο Φορέας να προβεί σε διαγωνιστική διαδικασία μίσθωσης των κενών ορόφων του πολυώροφου ακινήτου, κατά την οποία, ο εκμισθωτής οφείλει να παραχωρήσει την χρήση αυτών και ο αναδεικνυόμενος από αυτήν μισθωτής να καταβάλλει στον εκμισθωτή το συμφωνηθέν μίσθωμα. Ο παραπάνω χαρακτήρας μίσθωσης δεν αναιρείται, ούτε από την υποχρέωση που θα βαρύνει τον μισθωτή με τις δαπάνες ανακαίνισης, συντήρησης και αναπαλαίωσης του ακινήτου καθώς και όσες ήθελε κριθούν ως αναγκαίες από τον Φορέα, καθόσον λόγω του ενδοτικού χαρακτήρα της διάταξης του άρθρου 574 ΑΚ και της καθιερούμενης με τη διάταξη του άρθρου 361 του ΑΚ αυτονομίας της ιδιωτικής βούλησης, είναι επιτρεπτό να συμφωνηθούν και παρεπόμενες πρόσθετες υποχρεώσεις σε βάρος του μισθωτή, ούτε από τις υπάρχουσες ενεργείς μισθωτικές συμβάσεις, καθώς με το θεσμό της εκχώρησης και της αναδοχής χρέους δύναται τρίτο πρόσωπο να υπεισέλθει στη θέση του εκμισθωτή στις ήδη υπάρχουσες συμβατικές σχέσεις, χωρίς να καταστρατηγούνται κατά τα ανωτέρω οι διατάξεις του π.δ. 715/1979.

Θεωρήθηκε

Αθήνα 22/6/2023

Ο Πρόεδρος ΣΤ΄ Τμ. ΝΣΚ

Η Εισηγήτρια

Γεώργιος Κανελλόπουλος

Αντιπρόεδρος του ΝΣΚ

Σταυρούλα Καλαμπαλίκη

Πάρεδρος ΝΣΚ