



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**  
**ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**  
**ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΤΟ**  
**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ**

Αθήνα 1-4-2024

**Αριθμός γνωμοδότησης 45/2024**

**Αριθμός ερωτήματος :** Το υπ' αριθμ. 6229/27-2-2024, έγγραφο της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών, Τμήμα Διαχείρισης Περιουσίας του Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου (Ε.Μ.Π.).

**Περίληψη ερωτήματος :** Ερωτάται, εάν είναι δυνατή η μείωση του οφειλομένου μηνιαίου μισθώματος στους μισθωτές των κυλικείων, που λειτουργούν σε Σχολές του Ιδρύματος ή ακόμα και, απαλλαγή τους από τη σχετική υποχρέωση, κατά το χρονικό διάστημα της κατάληψης των χώρων αυτών από εκπροσώπους των οικείων φοιτητικών συλλόγων μέχρι την λήξη της και την επαναλειτουργία των υπ' όψη ακαδημαϊκών μονάδων.-Ανωτέρα βία.

**Ιστορικό**

1. 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.Μ.Μ.Υ.), για την λειτουργία κυλικείου. Η εκμίσθωση συμφωνήθηκε να έχει διάρκεια τρία χρόνια, με δυνατότητα παράτασης δύο περαιτέρω ετών, με μηνιαίο μίσθωμα 6.000 ευρώ αναπροσαρμοζόμενο, μετά τη λήξη του πρώτου μισθωτικού έτους, κατ' έτος, σύμφωνα με το ύψος μεταβολής του δείκτη τιμών

καταναλωτή προσαυξημένος κατά δύο ποσοστιαίες μονάδες. Ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής σχέσης ορίστηκε η 2-10-2020.

**2.** 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 δυνατότητα παράτασης δύο περαιτέρω ετών, με μηνιαίο μίσθωμα 4.500 ευρώ, αναπροσαρμοζόμενο μετά τη λήξη του πρώτου μισθωτικού έτους, κατ' έτος, σύμφωνα με το ύψος μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή προσαυξημένο κατά δύο ποσοστιαίες μονάδες. Ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ορίστηκε η 2-11-2020.

**3.** Με το από 4-11-2022 μισθωτήριο συμφωνητικό, το οποίο καταρτίστηκε μεταξύ του Ε.Μ.Π. και του Λ.Χ. εκμισθώθηκε χώρος εντός της Σχολής Χημικών Μηχανικών για την λειτουργία κυλικείου. Η εκμίσθωση συμφωνήθηκε να έχει διάρκεια τριών χρόνων με δυνατότητα παράτασης δύο περαιτέρω ετών, με μηνιαίο μίσθωμα 4.500 ευρώ αναπροσαρμοζόμενο, μετά τη λήξη του πρώτου μισθωτικού έτους, κατ' έτος, σύμφωνα με το ύψος μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή. Η ημερομηνία έναρξης καταβολής του μισθώματος ορίστηκε η 21-11-2022.

**4.** Με το από 27-9-2023 μισθωτήριο συμφωνητικό, το οποίο καταρτίστηκε μεταξύ του Ε.Μ.Π. και της εταιρείας με την επωνυμία «Τ.Σ. Α.Ε. και ΣΙΑ Ο.Ε.» εκμισθώθηκε χώρος εντός της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών για την λειτουργία κυλικείου. Η εκμίσθωση συμφωνήθηκε να έχει διάρκεια τρία χρόνια με δυνατότητα παράτασης δύο περαιτέρω ετών, με μηνιαίο μίσθωμα 1.000 ευρώ αναπροσαρμοζόμενο, μετά τη λήξη του πρώτου μισθωτικού έτους, κατ' έτος, σύμφωνα με το ύψος μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή. Ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ορίστηκε η 1-10-2013.

**5.** Με το από 9-1-2023 μισθωτήριο συμφωνητικό, το οποίο καταρτίστηκε μεταξύ του Ε.Μ.Π. και της εταιρείας με την επωνυμία «C.d' I Ε.Ε.» εκμισθώθηκε χώρος εντός της Σχολής Πολιτικών Μηχανικών για τη λειτουργία κυλικείου. Η εκμίσθωση συμφωνήθηκε να έχει διάρκεια τρία χρόνια, με δυνατότητα παράτασης δύο περαιτέρω ετών, με μηνιαίο μίσθωμα 1.700 ευρώ αναπροσαρμοζόμενο μετά τη λήξη του πρώτου έτους και κατ' έτος, σύμφωνα

με το ύψος μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή. Ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ορίστηκε η 20-1-2023.

6. Με την από 9-2-2024 αίτησή τους απευθυνομένης προς το Ίδρυμα οι ανωτέρω ζήτησαν (κατά την κύρια βάση τους) να απαλλαγούν από την σχετική υποχρέωση καταβολής μισθώματος από 11-1-2024, οπότε και άρχισε η κατάληψη των αντίστοιχων Σχολών από εκπροσώπους των φοιτητικών συλλόγων, μέχρι την λήξη αυτών και την επαναφορά των εκπαιδευτικών μονάδων στους συνήθεις ρυθμούς λειτουργίας τους, επικαλούμενοι ότι, κατά το χρονικό αυτό διάστημα, αδυνατούσαν να έχουν πρόσβαση και να λειτουργήσουν τις επιχειρήσεις τους, χωρίς δική τους υπαιτιότητα, γιατί οι πόρτες των Σχολών ήσαν κλειστές και οποιαδήποτε απόπειρα εισόδου τους εγκυμονούσε κινδύνους αντιδράσεων από τους καταληψίες.

Παρόλα αυτά, οι ίδιοι υποχρεώνονταν να καταβάλλουν, πλήρως, τη μισθοδοσία του προσωπικού που απασχολούσαν, μαζί με τις ασφαλιστικές εισφορές προς τον ΕΦΚΑ και τους σχετικούς λογαριασμούς των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, χωρίς, εν τούτοις, να έχουν αποκτήσει εισόδημα, κατάσταση η οποία τους έχει οδηγήσει σε εξαιρετικά δυσμενή θέση.

7. Η αναφερόμενη αίτηση των μισθωτών δημιούργησε τον προβληματισμό στην υπηρεσία, εάν είναι νόμιμη η αίτηση στο σύνολό της (διατυπώνονται τρία αιτήματα), ιδιαίτερα ως προς την κύρια βάση της, δηλαδή της απαλλαγής αυτών από την υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων από την έναρξη των καταλήψεων στις αντίστοιχες Σχολές μέχρι την λήξη τους και την επαναλειτουργία των μονάδων.

#### **Νομοθετικό πλαίσιο.**

8. Με τις κατωτέρω διατάξεις 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, εκποιήσεως κινητών πραγμάτων ως και εκτελέσεως των εργασιών» (Α' 212) ορίζονται τα ακόλουθα :

Άρθρο 38 παρ. 1 : *«Τα εις τα Ν.Π.Δ.Δ. ανήκοντα και εν γένει υπό αυτών διαχειριζόμενα ακίνητα εκμισθούνται δια δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού».*

Άρθρο 40 παρ. 1 περ. ζ' : *«Ο διαγωνισμός ενεργείται κατόπιν διακηρύξεως του διοικούντος το Ν.Π.Δ.Δ. συλλογικού οργάνου, ήτις περιέχει τ' ακόλουθα*

στοιχεία : .... Τον όρον ότι ο μισθωτής δεν δικαιούται εις μείωσιν του μισθώματος από της κατακυρώσεως της μισθώσεως και εφεξής».

**9.** Με τις ακόλουθες διατάξεις του Αστικού Κώδικα ορίζονται τα εξής :

Άρθρο 173 :

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

Άρθρο 200 :

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

Άρθρο 288 :

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

Άρθρο 330 :

«Ο οφειλέτης ενέχεται, αν δεν ορίστηκε κάτι άλλο, για κάθε αθέτηση της υποχρέωσής του από δόλο ή αμέλεια, δική του ή των νόμιμων αντιπροσώπων του. Αμέλεια υπάρχει όταν δεν καταβάλλεται η επιμέλεια που απαιτείται στις συναλλαγές».

Άρθρο 336 :

«Ο οφειλέτης απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση εξαιτίας αδυναμίας να εκπληρώσει την παροχή, αν αποδείξει ότι η αδυναμία οφείλεται σε γεγονός για το οποίο δεν έχει ευθύνη. Οφείλει όμως αμέσως, μόλις μάθει την αδυναμία για εκπλήρωση, να ειδοποιήσει το δανειστή».

Άρθρο 388 :

«Αν τα περιστατικά στα οποία κυρίως, ενόψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη σήριξαν τη σύναψη αμφοτεροβαρούς σύμβασης, μεταβλήθηκαν ύστερα, από λόγους που ήταν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν, και τη μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη, ενόψει και της αντιπαροχής, έγινε υπέρμετρα επαχθής, το δικαστήριο μπορεί κατά την κρίση του με αίτηση του οφειλέτη να την αναγάγει στο μέτρο που αρμόζει και να αποφασίσει τη λύση της σύμβασης εξολοκλήρου ή κατά το μέρος που δεν εκτελέστηκε ακόμη.

Αν αποφασιστεί η λύση της σύμβασης, επέρχεται απόσβεση των υποχρεώσεων παροχής που πηγάζουν απ' αυτήν και οι συμβαλλόμενοι έχουν

*αμοιβαία υποχρέωση να αποδώσουν τις παροχές που έλαβαν κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό».*

**10.** Με τους κατωτέρω όρους, οι οποίοι περιελήφθησαν στην υπ' αριθμ. 36115/26-7-2022 διακήρυξη δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού με κλειστές προσφορές για την εκμίσθωση κυλικείου της Σχολής Χημικών Μηχανικών στην Πολυτεχνειούπολη Ζωγράφου, που οδήγησε, τελικά, στην σύναψη της από 4-11-2022 μισθωτικής σύμβασης, όπως ανωτέρω έχει εκτεθεί, έχουν οριστεί τα ακόλουθα :

**9.3.** : *«Ο μισθωτής δεν δικαιούται σε μείωση όχι μόνο του μισθώματος, αλλά και των συμφωνημένων αναπροσαρμογών του, για οποιοδήποτε λόγο από την κατακύρωση της μίσθωσης και εφ' εξής, ακόμη 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). Ακόμη, ο μισθωτής υποχρεούται σε καταβολή του μισθώματος και αν ακόμη δεν κάνει χρήση του μισθίου».*

**9.24.** εδ. α' : *«Ο μισθωτής δεν δικαιούται να ζητήσει αποζημίωση για λόγους απεργίας προσωπικού ή αποχής φοιτητών από τα μαθήματα».*

**11.** Στον τέταρτο όρο εδάφιο α' της από 4-11-2022 σχετικής μισθωτικής σύμβασης έχει οριστεί ότι : *«Οι όροι του διαγωνισμού που περιέχονται στην ως άνω Διακήρυξη είναι και όροι του παρόντος συμφωνητικού οι οποίοι συμφωνούνται ρητά όλοι ως ουσιώδεις».*

Κατά διαβεβαίωση της ερωτώσας υπηρεσίας ίδιοι όροι, με αυτούς που έχουν αναφερθεί πιο πάνω, έχουν περιληφθεί και στις υπόλοιπες τέσσερις διακηρύξεις, που έχουν οδηγήσει στην κατάρτιση και των υπολοίπων τεσσάρων μισθωτικών συμβάσεων. Όπως δε προκύπτει από την επισκόπηση του περιεχομένου των συμβάσεων αυτών, σε όλες έχει περιληφθεί ίδιος όρος με εκείνον, που μνημονεύθηκε παραπάνω και με την ίδια, μάλιστα, αρίθμηση.

### **Ερμηνεία-Εφαρμογή διατάξεων**

Από τις ανωτέρω διατάξεις, ερμηνευμένες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, εν όψει και όλου του νομικού πλαισίου στο οποίο εντάσσονται, του σκοπού που υπηρετούν και την υπαγωγή σ' αυτές των πραγματικών

περιστατικών που τέθηκαν υπ' όψη μας από την ερωτώσα υπηρεσία, προκύπτουν τα ακόλουθα :

**12.** Με τη διάταξη του άρθρου 38 παρ. 1 του υπ' όψη π.δ. ορίζεται ότι η εκμίσθωση των ακινήτων, στην οποία προβαίνουν ν.π.δ.δ. πραγματοποιείται, κατά κανόνα, κατόπιν δημόσιου πλειοδοτικού διαγωνισμού. Η διάταξη αυτή είναι δημόσιας τάξης, δηλαδή έχει δεσμευτικό χαρακτήρα και δεν επιτρέπεται απόκλιση από την ρύθμιση της. Κατά συνέπεια, τα ακίνητα που ανήκουν σε ν.π.δ.δ. συμπεριλαμβανομένων και των Α.Ε.Ι., εκμισθώνονται (κατά κανόνα) με τον τρόπο αυτόν. Σε διαφορετική περίπτωση η σύμβαση, που θα καταρτισθεί μεταγενέστερα, πάσχει ακυρότητας (βλ. σχετ. Μ.Εφ.Αθ. 4337/2018, ΝΣΚ 33/2015, 182/2018). Περαιτέρω, με τη διάταξη του άρθρου 40 παρ. 1 εδ. ζ' ορίζεται ότι η εκμίσθωση ακινήτων των ν.π.δ.δ. πραγματοποιείται κατόπιν διακηρύξεως, στην οποία (πρέπει να) περιέχεται και όρος ότι ο μισθωτής δεν δικαιούται σε μείωση του μισθώματος από τη στιγμή της κατακύρωσης της μίσθωσης και εφεξής (βλ. σχετικά και Β. Τσούμα «Μισθώσεις Ν.Π.Δ.Δ. Εκμισθώσεις Ακινήτων Ν.Π.Δ.Δ.», εκδ. 2009, σελ. 221, Α. Σπυριδωνος «Το Δίκαιο της Μίσθωσης», εκδ. 2023, σελ. 894). Στην έννοια του μισθώματος περιλαμβάνεται, για την ταυτότητα του νομικού λόγου και της δικαιολογητικής αιτίας και η ρήτρα αναπροσαρμογής του μισθώματος, είτε σε συνάρτηση προς τον εκάστοτε υφιστάμενο δείκτη τιμών καταναλωτή, είτε οριζόμενη με κάποιο άλλο τρόπο. Έχει κριθεί ότι στο π.δ. 715/1979, που εκδόθηκε κατ. εξουσιοδότηση της διάταξης του άρθρου 43 παρ. 4 ν.δ. 496/1974, δεν υφίσταται (απ' ευθείας) διάταξη, που να απαγορεύει στον μισθωτή να ζητήσει μείωση του μισθώματος ή του ύψους της αναπροσαρμογής, που έχει συμφωνηθεί. Κατά συνέπεια, η πιο πάνω διάταξη του άρθρου 40 παρ. 1 εδ. ζ' π.δ. 715/1979 για να δεσμεύσει τους συμβαλλόμενους πρέπει να περιέχεται στην διακήρυξη και κατ' επέκταση στην σύμβαση. Σε αντίθετη περίπτωση, η διάταξη, καθ' εαυτή, δεν δεσμεύει τα μέλη. Ως συμβατική δε ρήτρα δεν μπορεί να αποκλείσει την εφαρμογή των άρθρων 288, 388 Α.Κ. Τούτο, διότι σ' αυτές περιέχονται κανόνες αναγκαστικού δικαίου και δεν επιτρέπεται εκ των προτέρων παραίτηση (βλ. σχετ. Α.Π. 53/2019, Εφ.Πατρ. 488/2019, με μνεία σ' αυτές περαιτέρω νομολογιακών δεδομένων, Μ.Πρ.Πρεβ. 437/2011, Μ.Πρτ.Κερκ. 103/2014, Μ.Πρ.Πειρ. 3128/2018, πρβλ Α.Π. 155/2018). Η θέση αυτή αποτελεί την

κρατούσα άποψη της νομολογίας. Σε αυτή την περίπτωση, όμως, πρέπει να γίνει δεκτό ότι η άσκηση από τον μισθωτή αγωγής για τη μείωση του μισθώματος ή η απευθείας προς τούτο επέμβαση των μερών στη μισθωτική σχέση, οφείλει να λαμβάνει χώρα μετά την πάροδο εύλογου χρόνου από την σύναψη της μίσθωσης. Τούτο διότι, αυτή η κατηγορία των μισθώσεων συνάπτεται μετά από διαδικασία πλειοδοτικού διαγωνισμού, με συνέπεια η παρέμβαση, με οποιοδήποτε τρόπο, στη μισθωτική σχέση με βάση τη διάταξη του άρθρου 288 Α.Κ. πριν την πάροδο του χρόνου αυτού να παρίσταται ως αντίθετη στην καλή πίστη, φαλκιδεύοντας τη διαγωνιστική διαδικασία, καθόσον, με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται ευνοϊκή και πέρα από το σκοπό του νόμου μεταχείριση του μισθωτή απέναντι στους ανταγωνιστές του, οι οποίοι είχαν λάβει μέρος στον διαγωνισμό και επί των οποίων επικράτησε, επειδή έδωσε μεγαλύτερη τιμή προσφοράς. Άλλη περίπτωση αποτελεί, όμως, η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 388 Α.Κ. (βλ. σχετ. Ι. Κατράς «Η σχέση με τις διατάξεις του π.δ. 34/1995 σε αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις», έκδ. 2023, σελ. 830). Αξιοπρόσεκτη, πάντως, θέση αποτελεί η παρατήρηση ότι : Οι διατάξεις των άρθρων 288 και 388 ΑΚ δεν έχουν υπερνομοθετική ισχύ, αλλά αποτελούν απλώς κανόνες αναγκαστικού δικαίου. Έτσι, δεν εμποδίζεται ο νομοθέτης να απαγορεύσει σε συγκεκριμένη περίπτωση την εφαρμογή τους, όπως π.χ. συμβαίνει στην περίπτωση των άρθρ. 10 & 10 ν. 1418/1984 και 54 & 15 ν. 3669/2008. Στην προκείμενη περίπτωση, ο νομοθέτης απαιτώντας με το άρθρο 40 & 1 π.δ. 715/1979, να αναφέρονται στην προκήρυξη ορισμένοι συγκεκριμένοι όροι εννοεί ότι αυτοί οι όροι, είναι δεσμευτικοί τόσο για τους συμμετέχοντες στον διαγωνισμό όσο και για το ν.π.δ.δ., το οποίο προβαίνει στη διενέργεια του διαγωνισμού. Επομένως, οι όροι αυτοί πρέπει να αποτελέσουν και αντικείμενο της σύμβασης. Αν αυτό δεν συμβεί, δηλαδή οι όροι αυτοί δεν αναφέρονται στην προκήρυξη ή δεν περιλήφθηκαν στη σύμβαση, τότε ναι μεν η σύμβαση δεν είναι άκυρη, διότι ο νομοθέτης δεν προέβλεψε τέτοια ακυρότητα, πρέπει, όμως, να γίνει δεκτό ότι οι όροι του νόμου ισχύουν στη συναφθείσα σύμβαση, έστω κι αν αυτοί δεν αναγράφηκαν ούτε στη σύμβαση ούτε, ενδεχομένως, στη διακήρυξη. Έτσι, κατά την άποψη αυτή, η εφαρμογή του παραπάνω όρου ζ΄ του άρθρ. 40 & 1 π.δ. 715/1977, ως νόμος, θέτει εκτός λειτουργίας την ισχύ του άρθρ. 288 ΑΚ σε περίπτωση που, με βάση το άρθρο αυτό, ζητείται μείωση του

μισθώματος, αφού κάτι τέτοιο απαγορεύεται από τον νόμο (Βλ. Σχετ. Ι. Κατράς, ο.π. σ.831 = sakkoulas-online, Μ.Πρ.Ηρ. 21/2017, Μ.Πρ.Πατρ. 140/2013).

**13.** 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 (βλ. σχετ. Μ.Εφ.Αθ. 1734/2021, η οποία έχει εκδοθεί επί μισθωτικής υποθέσεως μεταξύ του εκμισθωτή Ε.Μ.Π. και Ιδιώτη). Εάν η λύση, όμως, 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).

**14.** 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 αμέλειά του. Δεν ευθύνεται δε, εάν η αδυναμία του οφείλεται σε τυχερό 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 Quallex).

**15.** Περαιτέρω με τον όρο ανωτέρα βία, η οποία αποτελεί γενική αρχή δικαίου και εφαρμόζεται ακόμα, και εάν ο νομοθέτης δεν προβλέπει κάτι σχετικά, 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 ότι τα λοιπά τυχηρά, δηλαδή τα υπό στενή έννοια, που βρίσκονται πλησιέστερα προς την αμέλεια (Α.Π. 513/2016, Μ. Σταθόπουλος, Γενικό Ενοχικό Δίκαιο, εκδ. 5<sup>η</sup> 2018, σελ. 370 επ., Γεωργιάδη-Σταθόπουλου «Αστικός Κώδιξ», Τομ. ΙΙ, Γενικό Ενοχικό, εκδ. 1979, σελ. 182, Γεωργιάδης «Ενοχικό Δίκαιο» τόμος 1, 5<sup>η</sup> εκδ. 2007, σελ. 94-97, Φίλιος «Ενοχικό Δίκαιο» Γενικό Μέρος, 6<sup>η</sup> εκδ. 2011, σελ. 300-302). Επίσης είναι δεδομένο πως στην θεωρία και τη νομολογία, στην έννοια της ανώτερης βίας εμπίπτει και το απρόβλεπτο και αναπότρεπτο γεγονός, το οποίο αποτελεί αποκύημα πράξης της κανονιστικά δρώσας Διοίκησης, (ΑΠ 284/1953, ΝοΒ 1953, 470, 476/1977, ΝοΒ 1978, 54, 633/2011, δημοσ. ΝΟΜΟΣ, Εφ.Πατρ 82/1965, ΕΕΝ 1966, 722, Εφ.Αθ 86/1971, Αρμ 1971, 524, 207/1971, Αρμ. 1971 579).

Η συνδρομή λόγου ανωτέρας βίας στο πρόσωπο στο πρόσωπο εκείνου που αφορά, συνιστά, κατά το μέρος που τούτο είναι εφικτό, λόγο άρσης του συνόλου των δυσμενών συνεπειών, οι οποίες προκαλούνται από την μη εκπλήρωση ή μη έγκαιρη εκπλήρωση εκ μέρους του, των υποχρεώσεων, οι οποίες επιβάλλονται σε αυτόν από συγκεκριμένες διατάξεις νόμου, ούτως ώστε να μην παραβιάζεται κατοχυρωμένη από το άρθρο 4 παρ. 1 του Συντάγματος αρχή της ισότητας (βλ. ΣτΕ 367/2001, 334/2000, 2997/1999, ΑΕΠΠ 1460/2019, ΝΣΚ 366/2008, ΑΠ 513/2016, ΕφΛαμ 186/2011, ΕφΠειρ 59/2010, ΑΠ 1537/2008, ΑΠ 1497/2008, ΟΛΑΠ 29/1992, ΜονΠρΠατρ 487/1992, ΟΛΑΠ 15/1987, ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ). Ως περιστατικά ανωτέρας βίας έχουν κριθεί νομολογιακά ο σεισμός, η καθίζηση του εδάφους, ο κεραυνός, η

ασυνήθης καταιγίδα, η τρικυμία και η σφοδρή θαλασσοταραχή, η ακραία και μη επαρκώς προβλεφθείσα κακοκαιρία, η αιφνίδια αρρώστια του δικαιούχου, εφόσον καθιστά αδύνατη τη σχετική ενέργεια, η εσφαλμένη νομική συμβουλή δικηγόρου προς πελάτη του, Αντιθέτως, συνδρομή ανωτέρας βίας έχει αποκρουσθεί σε περιπτώσεις οικονομικής δυσχέρειας, διάλυσης επιχείρησης, απουσίας στο εξωτερικό, απλής ασθένειας του δικηγόρου ή του διαδίκου, βλάβης συστήματος αυτοκινήτου, ολισθηρότητας του εδάφους κ.ά. (βλ. Σταθόπουλο, «Επιτομή Γενικού Ενοχικού Δικαίου», Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2004, σελ. 104 επ., καθώς και Β. Α. Βαθρακοκόλη, «ΕρΝομΑΚ, Ερμηνεία-Νομολογία Αστικού Κώδικα» (κατ' άρθρο), Τόμος Β', «Γενικό Ενοχικό, Άρθρα 287-495», Αθήνα 2003, σελ. 182 επ.-υπό άρθρο 330-με περαιτέρω εκτενείς θεωρητικές παραπομπές). Στο χώρο του διοικητικού δικαίου και ιδιαίτερα στο πεδίο εφαρμογής του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας, οράτε σχ. Α. Τάχου «Ερμηνεία Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας», Γ' εκδ., υπό το άρθρο 4, παρ. Ιββ, σελ. 196, όπου παραπομπές σε ΑΕΔ 11/1993, ΣΤΕ 5166/1987, 1799/1992, 5431/1996. Περαιτέρω, έχει κριθεί ότι στην έννοια της ανωτέρας βίας εμπίπτει η κατάληψη εθνικών οδών, με αποτέλεσμα την αποκοπή της οδικής συγκοινωνίας μεταξύ των διαφόρων σημείων της Ελλάδος (βλ. Φρειδερίκη Δούμπη «Εργασιακές σχέσεις και ανωτέρα βία», 2021, σελ. 13 σε dspace.lib.kom.gr), η αποχή των δικηγόρων από την άσκηση του λειτουργήματός τους (βλ, Ε.Α. 4469/1988 Ελλ.Δ. : 1991: 160) και η απουσία δικηγόρων, διοικητικών υπαλλήλων και επιμελητών κατά τις δημοτικές εκλογές (βλ. Α.Π. 561/1991 ΝοΒ : ΛΘ'1424).

Η αρχή της ανωτέρας βίας απαλλάσσει ένα συμβαλλόμενο μέρος από την ευθύνη, που υπέχει για τη μη εκπλήρωση συμβατικών του υποχρεώσεων, όταν εμποδίζεται από γεγονός ή κατάσταση που είναι πέραν του πεδίου επιρροής του, που αντικειμενικά-με αναφορά στο μέσο συνετό συναλλασσόμενο-δεν μπορούσε να είχε λάβει υπόψη του κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης και να αποφύγει τις συνέπειές του.

**16.** Η εφαρμογή της αρχής αυτής ως λόγου απαλλαγής του συναλλασσόμενου-οφειλέτη από την ευθύνη, την οποία υπέχει από τη μη εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεών του, ευρίσκει έρεισμα σε ετέρα αρχή με περιεχόμενο «ουδείς υποχρεούται στα αδύνατα», γνωστής και εφαρμοστέας τόσο στο ημεδαπό δίκαιο (βλ. σχετ. Α.Π. 1032/2021, 550/2009

Ποιν., Ειρ. Ἄρτας 16/2014, όπου παραπομπή σε Α.Π. 288/2000 Δ.Ε.Ε. : 2000, σελ. 743), όσο και σε επίπεδο δικαίου της Ευρωπαϊκής Ἐνωσης (βλ. απόφαση της 6-11-2018 σε υποθέσεις C-622/16P έως C-624/16P, EU : C : 2018 : 873, με παραπομπή και σε απόφαση της 3-3-2016, Daimler, C-179/15, EU : C : 2016 : 134, σκ 42), προερχομένης από την εποχή ισχύος του Ρωμαϊκού δικαίου μέχρι την εφαρμογή των Ιουστινιανείων Κωδίκων, αλλά και επέκεινα κατά την διάρκεια ισχύος του Βυζαντινορωμαϊκού δικαίου (*Impossibilium nula obligatio est*, σε *Corpus Juris Civilis Digesta*).

**16.** Στην έννοια του τυχηρού, όπως έχει αναφερθεί, πειλαμβάνεται 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 θα 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 ήθελαν επέκταση της ευθύνης και για περιστατικά ανωτέρας βίας, αλλά σε θετική περίπτωση ποια είναι αυτά (βλ. σχετ. Γεωργιάδη-Σταθόπουλου «Αστικός Κώδιξ», ο.π., σελ. 100, 104, Γεωργιάδης «Ενοχικό Δίκαιο Γενικό Μέρος» εκδ. 1999, σελ. 232 επ., Δημόπουλος «Η ευθύνη από διακινδύνευση», εκδ. 2003, σελ. 59-62, Κατρά «Αστικές και Νέες Εμπορικές Μισθώσεις», 3<sup>η</sup> εκδ. 2021, σελ. 332-336, Φωτόπουλος «Τυχηρά και Ανωτέρα βία» σε [efotoroulou.gr](http://efotoroulou.gr), Σταθόπουλου «Γενικό Ενοχικό Δίκαιο» εκδ. 1979, σελ. 176, 177). Περαιτέρω, υποστηρίζεται η περίπτωση ότι επί συμβάσεως ο οφειλέτης ευθύνεται και για γεγονότα ανωτέρας βίας, μόνο εάν αυτό συνάγεται ρητά (βλ. σχετ. Ε.Α. 6884/2000, Γεωργιάδης «Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα», 1<sup>ος</sup> τομ. εκδ. 2010, σελ. 636).

**17.** Κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 288 Α.Κ. ο μισθωτής έχει, πάντα, την δυνατότητα να ζητήσει την μείωση του ύψους του μισθώματος ή της συμφωνημένης αναπροσαρμογής τούτου, εφόσον, εξαιτίας είτε προβλεπτών, είτε απρόβλεπτων περιστατικών, αυτά που συμφωνήθηκαν, κάτω από τις

συγκεκριμένες περιστάσεις και συνθήκες, δεν μπορούν να τηρηθούν και η εμμονή του εκμισθωτή στην τήρηση των αρχικώς συμφωνηθέντων να είναι αντίθετη στις απαιτούμενες κατά τις συναλλαγές ευθύτητα και εντιμότητα και να επιβάλλεται, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, παρά την ανάγκη κατοχυρώσεως της πάντοτε συνεκτιμητέας ασφάλειας των συναλλαγών, η άρση της δυσαναλογίας των εκατέρωθεν παροχών, που έχει προκληθεί από εμφιλοχωρήσαντα περιστατικά και να αποκατασταθεί η καλή πίστη που διαταράχθηκε (βλ. σχετ. Α.Π. 1674/2022, 763/2016).

**18.** Περαιτέρω κατά την έννοια του άρθρου 388 Α.Κ., του οποίου οι προϋποθέσεις εφαρμογής είναι αυστηρότερες σε σχέση με εκείνες του άρθρου 288 Α.Κ., τα μέρη μπορούν, κατά τροποποίηση της σύμβασης που έχει καταρτιστεί μεταξύ τους, να μειώσουν το ύψος του μισθώματος ή της αναπροσαρμογής του, που αρχικά έχουν συμφωνήσει, εφόσον : α) έχουν μεταβληθεί τα περιστατικά, στα οποία κυρίως, εν όψει της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, τα μέρη στήριξαν την σύναψη των ρητρών της αρχικής σύμβασης, β) Η μεταβολή είναι μεταγενέστερη από την κατάρτιση της σύμβασης και οφείλεται σε λόγους που ήσαν έκτακτοι και δεν μπορούσαν να προβλεφθούν. γ) Από την μεταβολή αυτή η παροχή του οφειλέτη, εν όψει και της αντιπαροχής, να καθίσταται υπέρμετρα επαχθής. Για να στοιχειοθετεί, πάντως, περίπτωση εφαρμογής του άρθρου αυτού δεν αρκεί μόνο η επέλευση του δυσμενούς γεγονότος, αλλά θα πρέπει να κριθεί, σε σχέση και με τις υπόλοιπες συνθήκες και ιδίως το αναμενόμενο κέρδος από την σύμβαση, την οικονομική κατάσταση των μερών, την εξυπηρετούμενη ανάγκη αυτών και τις υποχρεώσεις προς τρίτους, που εξαρτώνται από την σύμβαση, ότι η επιδείνωση αυτή έχει καταστεί δυσβάστακτη για τον μισθωτή και υπερβαίνει τον κίνδυνο, που κατά τις συνηθισμένες συνθήκες, αναλαμβάνει αυτός, όταν μάλιστα αποφασίζει σύναψη σύμβασης που πρόκειται να εκτελεστεί στο μέλλον (βλ. Α.Π. 53/2019 ο.π., 1592/2014, 998/2014, Εφ. Πειρ. 135/2021).

Η κατά τα ανωτέρω μείωση μπορεί να λάβει χώρα είτε με προσφυγή στο δικαστήριο από το μέρος που θεμελιώνει έννομο συμφέρον, είτε και από την ίδια την διοίκηση μετά από αίτημα του ενδιαφερομένου μισθωτή, κατά τροποποίηση της υπάρχουσας σύμβασης (βλ. σχετ. γνωμ. Ν.Σ.Κ. 217/2018, 186/2014). Για την λήψη, πάντως, της σχετικής απόφασης δεν θα ληφθεί υπ'

όψη μόνο η μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή, αλλά και άλλοι παράγοντες, κυρίως η οικονομική επιφάνεια του μισθωτή και ο κύκλος εργασιών του. Σωστό είναι να ληφθούν υπ' όψη και συγκριτικά στοιχεία από ανάλογες εκμισθώσεις.

**19.** Στη συγκεκριμένη περίπτωση από τα στοιχεία του οικείου φακέλου και την συνεργασία του Γραφείου μας με την ερωτώσα υπηρεσία, προέκυψε ότι : Από την 11-1-2024 και με αποφάσεις των οικείων φοιτητικών συλλόγων οι πέντε Σχολές του Ιδρύματος, που αναφέρονται ανωτέρω, στις οποίες λειτουργούν κυλικεία, ετέθησαν σε καθεστώς κατάληψης των χώρων τους. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα οι προγραμματισμένες εκπαιδευτικές, διοικητικές και λειτουργικές, εν γένει, δραστηριότητες να ανασταλούν, κατά το μέτρο, τουλάχιστον, κατά το οποίο ήταν απαραίτητη η δια ζώσης παρουσία στην εκπαιδευτική μονάδα των διαφόρων παραγόντων. Η κατάληψη των χώρων έλαβε χώρα ως μέσο εκδήλωσης της αντίθεσης της φοιτητικής κοινότητας αρχικά στην κυβερνητική πρόθεση και μεταγενέστερα στο περιεχόμενο των διατάξεων του νομοσχεδίου σε σχέση με τη δυνατότητα λειτουργίας στην ημεδαπή παραρτημάτων ξένων Πανεπιστημίων. Ήδη, το νομοσχέδιο αυτό οδήγησε στην ψήφιση του υπ' αριθμ. 5094/2024 (Α' 39) νόμου με τον τίτλο «Ενίσχυση του Δημοσίου Πανεπιστημίου, λειτουργίας μη κερδοσκοπικών παραρτημάτων ξένων Πανεπιστημίων και άλλες διατάξεις». Μετά ταύτα, ύστερα από λήψη σχετικών αποφάσεων των οικείων φοιτητικών συλλόγων του Ιδρύματος στις 13 ή 15-3-2024 (κατά περίπτωση) ήρθη το καθεστώς των καταλήψεων, με αποτέλεσμα να επαναρχίσει η κανονική λειτουργία των Σχολών. Η λήψη, όμως, αυτού του μέτρου από φοιτητικούς συλλόγους ως μέσο δυναμικής αντίθεσης της φοιτητικής κοινότητας σε πρωτοβουλίες της νομοθετικής ή εκτελεστικής εξουσίας του Κράτους, κατά κοινή εκπαιδευτική εμπειρία, έχει παρατηρηθεί, κατ' επανάληψη, στο παρελθόν στους χώρους του Ιδρύματος και όχι μόνο. Με το δεδομένο αυτό τέτοια συμπεριφορά δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως ακραία και μη προβλέψιμη από τους, ενταύθα, μισθωτές, ως πιθανότητα να λάβει χώρα στις Σχολές του Ε.Μ.Π., κατά την χρονική διάρκεια ισχύος των σχετικών μισθωτικών συμβάσεων, τότε που συνέπρατταν στην κατάρτιση τούτων. Κατά συνέπεια, τέτοια περιστατικά δεν είναι δυνατόν να θεωρηθούν ως γεγονότα ανωτέρας βίας, ικανά να

απαλλάξουν τους οφειλέτες από την νόμιμη εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεών τους.

Για τον ίδιο λόγο, δηλαδή της μη ύπαρξης απρόβλεπτης κατάστασης, δεν είναι δυνατόν να γίνει επίκληση εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 388 εδ. α' Α.Κ., ως αιτίας παρέμβασης των μερών στη μισθωτική σχέση και απαλλαγής των οφειλετών-μισθωτών εν όλω ή εν μέρει, από την υποχρέωση καταβολής του μηνιαίου μισθώματος που συμφωνήθηκε, κατά το ζητούμενο χρονικό διάστημα.

**20.** Ως έχει αναφερθεί ανωτέρω, κατά την διάταξη του άρθρου 288 Α.Κ., η οποία έχει εφαρμογή ακόμα και στις εκμισθώσεις, οι οποίες συνάπτονται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του π.δ. 715/1979, ο μισθωτής έχει, πάντοτε, τη δυνατότητα να ζητήσει τη μείωση του καταβαλλομένου μισθώματος ή και την απαλλαγή από αυτό για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, εφόσον υφίστανται γεγονότα, τα οποία εμφιλοχώρησαν μετά την κατάρτιση των μισθωτικών συμβάσεων, τα οποία «αξιώνουν» από τον εκμισθωτή, να προσαρμόσει τις απαιτήσεις του σύμφωνα με τις συνθήκες, που έχουν διαμορφωθεί.

Στο προκείμενο, ως προαναφέρθηκε, οι παραπάνω πέντε Σχολές του Ιδρύματος ετέθησαν σε καθεστώς κατάληψης των χώρων τους με απόφαση των οικείων φοιτητικών συλλόγων από την 11-1-2024 μέχρι τις 13 ή 15-3-2024. Κατά το ενδιάμεσο χρονικό διάστημα τα κυλικεία των Σχολών δεν ήταν δυνατόν να λειτουργήσουν, εξ αιτίας του γεγονότος τούτου. Με τους υπ' αριθμ. 9.3 και 9.24 όρους των οικείων προκηρύξεων, οι οποίοι ενσωματώθηκαν στις μεταγενέστερες μισθωτικές συμβάσεις που καταρτίστηκαν, συμφωνήθηκε ότι οι μισθωτές δεν θα είχαν τη δυνατότητα να απαιτήσουν μείωση του μισθώματος ή πολύ περισσότερο την απαλλαγή τους από την υποχρέωση καταβολής τους, για οποιοδήποτε λόγο, πλην περιπτώσεων ανωτέρας βίας περιοριστικώς αναφερομένων.

Το χρονικό διάστημα της καταλήψεως των Πανεπιστημιακών χώρων διήρκεσε περίπου δύο μήνες. Κατά την υπηρεσιακή μνήμη τόσο ευρύς χρόνος καταλήψεων δεν ήταν συνήθης στο παρελθόν. Τελευταία φορά, κατά την οποία έλαβε χώρα τέτοιο περιστατικό, ήταν το έτος 2013, οπότε υπήρξε, επίσης, αδυναμία λειτουργίας κυλικείων ορισμένων Σχολών του Ιδρύματος για το διάστημα από 4-9-2013 μέχρι 4-12-2013. Με την υπ' αριθμ. 1/6-2-2015 απόφασή της η Σύγκλητος του Ε.Μ.Π. απάλλαξε τα κυλικεία, που

λειτουργούσαν τότε στις αντίστοιχες Σχολές, από την υποχρέωση καταβολής των αναλογούντων μηνιαίων μισθωμάτων της υπ' όψη περιόδου.

Από την κατάρτιση των πέντε σχετικών μισθώσεων με τους αιτούντες (30-10-2020, δις, 4-11-2022, 27-9-2023 και 9-1-2023 αντίστοιχα) μέχρι την έναρξη των καταλήψεων των Πανεπιστημιακών χώρων, έχει παρέλθει, κατά την κοινή αντίληψη, εύλογος χρόνος, έτσι ώστε η ενδεχόμενη μείωση του ύψους του οφειλομένου μισθώματος, ή απαλλαγή από αυτό, που μπορεί να αποφασιστεί από τα όργανα του Ιδρύματος, για τον ως άνω λόγο, να μη θέτει θέμα φαλκίδευσης των διαγωνιστικών διαδικασιών, που έχουν προηγηθεί και των όρων των διακηρύξεων που έχουν τεθεί.

Έχοντας, λοιπόν, υπ' όψη την διαδρομή των γεγονότων, όπως έχουν εκτεθεί ανωτέρω, εκτιμάται ότι συντρέχει, ενταύθα, περιθώριο εφαρμογής της αρχής της καλής πίστης κατά τη λειτουργία των οικείων μισθωτικών συμβάσεων, έτσι ώστε, για το επίμαχο χρονικό διάστημα, η διοίκηση να μην πρέπει να εμμείνει άκαμπτα, στην εφαρμογή της αρχής της τήρησης των συμφωνηθέντων, αλλά με απόφασή της να πρέπει να προσαρμοστεί με τη διαμορφωμένη πραγματική οικονομική κατάσταση του χώρου, όπως έχει πράξει ανάλογα και στο παρελθόν. Η απόφαση, όμως, του εύρους της μείωσης ή ακόμα και της απαλλαγής των ενδιαφερομένων από την υποχρέωσή τους για καταβολή του οφειλομένου μηνιαίου μισθώματος για τον υπ' όψη χρόνο, όπως αυτοί ζητούν, αποτελεί αξιολογική κρίση, (βλ. σχετ. Α.Π. 723/2022) εκφεύγει των γνωμοδοτικών αρμοδιοτήτων του Ν.Σ.Κ. ανήκουσα, αποκλειστικά, στα αρμόδια όργανα του Ιδρύματος, που θα αποφασίσουν σχετικά.

Αναφέρεται, ενταύθα, ότι τα δύο περαιτέρω αιτήματα που διατυπώνουν οι ενδιαφερόμενοι και αφορούν στην απαλλαγή αυτών της υποχρέωσης καταβολής μισθωμάτων για δύο ακόμα μήνες επέκεινα του χρόνου λήξης των καταλήψεων των χώρων των Σχολών, ως επίσης και της επιμήκυνσης του χρόνου διάρκειας των οικείων μισθωτικών συμβάσεων, δεν έχουν έρεισμα στον νόμο ή στο οικείο συμβατικό πλαίσιο και δεν μπορούν να ικανοποιηθούν.

### **Απάντηση**

**21.** Κατά συνέπεια προς τα ανωτέρω αναφερθέντα η απάντηση στον προβληματισμό της Υπηρεσίας είναι ότι : Είναι δυνατή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 288 Α.Κ., μείωση του οφειλομένου μηνιαίου μισθώματος ακόμα και απαλλαγή από την καταβολή αυτού, στους μισθωτές των κυλικίων,

που λειτουργούν σε Σχολές του Ιδρύματος κατά το χρονικό διάστημα της κατάληψης των χώρων αυτών από εκπροσώπους των φοιτητικών συλλόγων μέχρι την λήξη της και την επαναλειτουργία των ακαδημαϊκών μονάδων, μετά από απόφαση των αρμοδίων οργάνων του Ε.Μ.Π.

Ο Γνωμοδοτών

Περικλής Αγγέλου  
Νομικός Σύμβουλος του Κράτους