

## **ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ- ΓΕΝΙΚΟ ΤΜΗΜΑ**

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ: Εφαρμοσμένες Επιστήμες & Τεχνολογία

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: Κοινωνική και Τεχνολογική Ανάπτυξη

### **ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΑΤΡΙΒΗ**

**«Θεσμική διερεύνηση σύγχρονων πτυχών της εξοικονόμησης ενέργειας  
στα κτίρια : Η περίπτωση των Πράσινων Μισθώσεων»**



Σταυρούλα Καλαϊτζαντωνάκη,  
ΑΜ: 2010040269

**Τριμελής Εξεταστική Επιτροπή**  
Ευπραξία Μαριά, Αναπλ. Καθηγήτρια (επιβλέπουσα)  
Διονυσία Κολοκοτσά, Επικ. Καθηγήτρια  
Σπύρος Παπαευθυμίου, Επικ. Καθηγητής

**Χανιά, Οκτώβριος 2014**

## **ΠΡΟΛΟΓΟΣ**

Η παρούσα εργασία εκπονήθηκε στο πλαίσιο της Μεταπτυχιακής Διατριβής μου στο Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών της κατεύθυνσης «Κοινωνική και Τεχνολογική Ανάπτυξη», του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών «Εφαρμοσμένες Επιστήμες και Τεχνολογία» του Γενικού Τμήματος του Πολυτεχνείου Κρήτης.

Υπεύθυνη για την εκπόνηση της παρούσας ήταν η Αναπλ. Καθηγήτρια Δικαίου του Περιβάλλοντος του Πολυτεχνείου Κρήτης κυρία Ευπραξία Μαριά, την οποία και ευχαριστώ θερμά για την πίστη που έδειξε στις ικανότητές μου για την ανάθεση της παρούσας διατριβής, ενός θέματος σύγχρονου, με μελλοντική προοπτική και με διεπιστημονικό ενδιαφέρον, καθώς, επίσης, και για την υποστήριξη και την καθοδήγησή της.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες οφείλω, επίσης, στους Επικ. Καθηγητές του Πολυτεχνείου Κρήτης κυρία Διονυσία Κολοκοτσά και κ. Σπύρο Παπαευθυμίου, για τη συμμετοχή τους στη τριμελή εξεταστική επιτροπή, και γιατί οι υποδείξεις και οι συμβουλές τους υπήρξαν απαραίτητες για την ολοκλήρωση της παρούσας έρευνας.

## Περίληψη

Η εξοικονόμηση ενέργειας, ως σύγχρονη πολιτική, περιβαλλοντική και οικονομική επιταγή, βρίσκεται στο επίκεντρο της Ευρωπαϊκής Πολιτικής. Συνδέεται με την ισχυροποίηση της θέσης της Ευρωπαϊκής Ένωσης στη Διεθνή σκηνή, όπως επίσης και με προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και των επόμενων γενεών στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας. Παράλληλα, εμφανίζεται ως εφελκυστικό προσπέλασης της οικονομικής ύφεσης. Σημαντικό ρόλο στη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης καλείται να διαδραματίσει και ο τομέας των κτιρίων, που πρόσφατες μελέτες τον ανακηρύσσουν σε σημαντικό ενεργειακό καταναλωτή.

Τα σύγχρονα επιστημονικά και τεχνολογικά επιτεύγματα επιδρούν καταλυτικά στα τεχνικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά των κτιρίων και τους προσδίδουν ποικίλες δυνατότητες και υψηλή απόδοση, τόσο στο επίπεδο της ενεργειακής κατανάλωσης, όσο και στο επίπεδο των ευρύτερων επιπτώσεών τους στο περιβάλλον, αλλά και στα επίπεδα του σχεδιασμού, της λειτουργικότητας ή της συντήρησης. Πρόκειται για κατασκευές που συνάδουν με τις αρχές της βιώσιμης ή αειφόρου ανάπτυξης, στο πλαίσιο των οποίων εντάσσονται τα «Κτίρια Υψηλής Απόδοσης» (High Performance Buildings) και τα αποκαλούμενα «Πράσινα Κτίρια» (Green Buildings), ενώ παράλληλα υπάρχουν και τα «Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης» (High Energy Performance Buildings), καθώς και τα «Κτίρια σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης» (nearly Zero Energy Buildings) που αναφέρονται στο υψηλό επίπεδο της ενεργειακής απόδοσης.

Η εξάπλωση των σύγχρονων αυτών κατασκευών, μέσα από τις επιταγές της νομοθεσίας της Ευρωπαϊκής Ένωσης αναμένεται να θέσει νέες προκλήσεις και στην ελληνική νομική πραγματικότητα, και στο πεδίο των μισθώσεων. Ειδικότερα, αναμένεται η εξάπλωση των Πράσινων Μισθώσεων, οι οποίες δεν αποτελούν μέχρι στιγμής διακριτή κατηγορία μίσθωσης, θα δημιουργήσουν, όμως, νέα δεδομένα για τους πολίτες (ιδιοκτήτες και ενοικιαστές), το νομοθέτη, αλλά και τη δικαστική πρακτική.

Η απουσία ειδικού νομοθετικού πλαισίου για τις Πράσινες Μισθώσεις αποτελεί το βασικό προβληματισμό της παρούσας ερευνητικής εργασίας, η οποία επιδιώκει να εξετάσει, αφενός το αντικείμενο και το πεδίο εφαρμογής των Πράσινων Μισθώσεων και αφετέρου εάν το υφιστάμενο ευρύτερο νομικό πλαίσιο σε Ευρωπαϊκό και Εθνικό

επίπεδο είναι επαρκές για την κάλυψη των νομικών ζητημάτων των Πράσινων Μισθώσεων, εστιάζοντας στις ευρωπαϊκές Οδηγίες περί εξοικονόμησης ενέργειας, και στην εναρμόνισή τους στην Ελληνική Έννομη τάξη, στο Ελληνικό Σύνταγμα (αρθ.24 , άρθ. 5 και άρθ. 2), στον ελληνικό Αστικό Κώδικα (ΑΚ), καθώς και στην κοινή νομοθεσία. Επίσης, διερευνάται η ύπαρξη ή μη κινήτρων (οικονομικών ή φορολογικών) και χρηματοδοτικών εργαλείων για τη σύναψη Πράσινων Μισθώσεων, καθώς και η επίδρασή τους στην επιτυχημένη και αποτελεσματική εφαρμογή της νομοθεσίας.

## **Abstract**

Energy efficiency, as a contemporary political, environmental and economic requirement, has become a key issue of European Environmental Policy. It is connected with the strengthening of the position of the European Union in the International scene as well as protecting the environment and future generations (in the legal context) in the frame of sustainability principle. In parallel, it is a stepping stone to overcome economic recession. Moreover, buildings which are major “energy consumers” play a significant role in mitigation energy consumption.

Modern scientific and technological achievements influence, catalytically, in the field of both technical and constructed characteristics providing them with various features and high performance, not only in the field of energy consumption and environmental impact, but also in the field of design, functionality and maintenance. The new constructions are consistent with the sustainability principle. In the above category are included “High Performance Buildings” and “Green Buildings”. Also, there exist “High Energy Performance Buildings” and the “nearly Zero Energy Buildings”, which are related with the high level of energy efficiency.

As the above constructions become more widespread, due to the European Union legislation, they are expected to set new challenges in the Greek legislation and in the leasing field, specifically. Particularly, a rise in Green Leases is expected, which is not yet recognized as a separate category of leases. However, new data should be created for citizens (owners and tenants), legislative body as well as judicial practice.

The absence of a specific legal framework is the main issue of this research which is examining the object and the implementation field of green leases and if the current legal framework, both at European and national level, is sufficient to achieve the legal aspects of green leases. It focuses on European Directives on energy efficiency and harmonizes them with the Greek law, the Greek Constitution (arts. 24 & Art 2 & 5), the Greek Civil Code (CC), and the ordinary legislation. The existence or absence of motives (financial or tax related particularly) and the financial tools for the drafting of Green leases as well as their impact in the successful and effective implementation of the legislation, is investigated.

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Εισαγωγή.....	9
I. Η εξοικονόμησης Ενέργειας .....	15
1.1. Το ζήτημα για εξοικονόμηση ενέργειας στην Ευρωπαϊκή Ένωση.....	15
1.1.1. Η ανάγκη για ενεργειακή αυτονομία .....	15
1.1.2. Η επιταγή της προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος.....	17
1.1.3 Η οικονομική κρίση.....	19
1.1.4. Άλλοι παράγοντες.....	20
1.2. Το ζήτημα της εξοικονόμησης ενέργειας σε Εθνικό Επίπεδο.....	20
2. Ο Κτιριακός Τομέας και η συμβολή του στην εξοικονόμηση ενέργειας.....	21
3. Η κτιριακή –κατασκευαστική υποδομή στην Ελλάδα .....	24
4. Τα Κτίρια Υψηλής Απόδοσης, τα Πράσινα Κτίρια, τα Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης και τα κτίρια σχεδόν Μηδενικής ενεργειακής κατανάλωσης.....	27
4.1 Ορισμοί και Έννοιες του Πράσινου Κτιρίου .....	28
4.2 Ορισμός, έννοια και περιεχόμενο των Πράσινων Κτιρίων.....	30
4.2.1. Έννοια και Περιεχόμενο.....	30
4.2.2. Η Πιστοποίηση των Πράσινων Κτιρίων.....	33
4.2.3. Τα Πράσινα Κτίρια στην Ελλάδα – Οι ιδιαιτερότητες.....	34
4.3. Πλεονεκτήματα των Πράσινων Κτιρίων.....	35
4.4. Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίου .....	37
4.5. Το Νομοθετικό Πλαίσιο της εξοικονόμησης ενέργειας στα κτίρια.....	38
II. Η Μίσθωση.....	42
1. Η Έννοια της Μίσθωσης .....	42
Α. Ο Εκμισθωτής.....	45
Β. Ο Μισθωτής.....	46
Γ. Το Μίσθιο.....	46
Δ. Το Μίσθωμα .....	47
1α. Δευτερεύοντα πρόσωπα στη Μισθωτική Σχέση.....	48
Α. Ο Υπομισθωτής.....	48
Β. Ο Εγγυητής.....	48
2. Νομική Φύση της Μίσθωσης .....	49
3. Περιεχόμενο της μισθωτικής συμβάσεως .....	49
4. Οικονομική και Κοινωνική Λειτουργία της μισθώσεως .....	51

5. Βασικές Υποχρεώσεις των μερών .....	53
5.1 Υποχρεώσεις εκμισθωτή .....	53
5.2. Υποχρεώσεις μισθωτή .....	54
6.Ιδιαίτερες Μορφές Μισθώσεων – Βασικές Διακρίσεις .....	55
6.1 Αστικές Μισθώσεις .....	55
6.2. Χρονομεριστική μίσθωση (time-sharing) .....	56
6.3 Επαγγελματική – Εμπορική Μίσθωση .....	56
6.4Χρηματοδοτική Μίσθωση – Leasing .....	59
6.5 Μισθώσεις του δημοσίου και Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου.....	62
6.6 Μισθώσεις Ο.Τ.Α. Δήμων και Κοινοτήτων .....	63
III. Η Πράσινη Μίσθωση.....	64
1. Η Έννοια της Πράσινης Μίσθωσης .....	64
2. Αντικείμενο Εφαρμογής.....	65
3. Τρόποι Προσέγγισης της Πράσινης Μίσθωσης .....	68
4. Πράσινη Μίσθωση- Χαρακτηριστικό ή αυτοτελής κατηγορία Μίσθωσης ?.....	69
5. Το περιεχόμενο μιας σύμβασης Πράσινης Μίσθωσης .....	69
6. Επιπρόσθετες Υποχρεώσεις των μερών στην Πράσινης Μίσθωσης.....	71
7. Σκοπός της Πράσινης Μίσθωσης .....	73
8. Οφέλη για τα επί μέρους μέρη μίας Πράσινης Μίσθωσης στο πεδίο της Αστικής Μίσθωσης και των Εμπορικών Επιχειρήσεων .....	74
8.1. Οφέλη για τους μισθωτές .....	74
8.2. Οφέλη για τους εκμισθωτές.....	77
9. Μία άλλη προσέγγιση της σχέσης Μισθωτή- Εκμισθωτή.....	77
10. Η ένταξη της Πράσινης Μίσθωσης στο ζήτημα της εξοικονόμησης Ενέργειας.....	78
11. Οι Πράσινες Μισθώσεις ως πεδίο εφαρμογής του θεσμικού πλαισίου της εξοικονόμησης ενέργειας και άλλων διατάξεων.....	79
11.1. Σε Επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης.....	79
11.2. Σε Εθνικό Επίπεδο.....	81
11.2.1. Η εναρμόνιση των Ευρωπαϊκών Οδηγιών.....	81
11.2.2. Το Ελληνικό Σύνταγμα.....	82
11.2.2.1 Το άρθρο 24 του Συντάγματος.....	82
11.2.2.2 Λοιπές Συνταγματικές Διατάξεις.....	86
11.2.3. Ο Αστικός Κώδικας.....	87
11.2.3.1. Οι διατάξεις περί μισθώσεων.....	87
11.2.3.2. Το άρθρο 57 του Α. Κ.....	88
12. Η σχέση των διατάξεων Δημόσιας Τάξης και Ενδοτικού Δικαίου και η εφαρμογή τους στο πεδίο των Πράσινων Μισθώσεων.....	90

13.	Η μη ομαλή εξέλιξη της Πράσινης Μίσθωσης και η λειτουργία της Καταγγελίας.....	93
14.	Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης.....	95
14.1.	Περιεχόμενο του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης.....	98
14.2.	Συνέπειες σε περίπτωση απουσίας του Πιστοποιητικού.....	99
14.3.	Οι Ενεργειακοί Επιθεωρητές.....	101
14.4.	Η σημασία του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης στις μισθώσεις.....	102
IV.	Συμπεράσματα.....	104
1.	Αναγκαιότητα διατύπωσης νομικών ορισμών Κτιρίων Υψηλής Απόδοσης, Πράσινων Κτιρίων, Κτιρίων Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης.....	104
2.	Οι θετικές Επιπτώσεις των Πράσινων Μισθώσεων.....	106
3..	Συμπεράσματα για την επάρκεια του υφιστάμενου Νομοθετικού Πλαισίου.....	108
V.	Προτάσεις για την Προώθηση της Ενεργειακής Απόδοσης στα Κτίρια και τη δημιουργία Κτιρίων Υψηλής Απόδοσης, Πράσινων Κτιρίων, Κτιρίων Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης και Κτιρίων σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης .....	110
	Επίλογος.....	115
	Βιβλιογραφία.....	117

---



## Εισαγωγή

---

Η ραγδαία ανάπτυξη της βιομηχανίας, τα άλματα της επιστήμης και της τεχνολογίας, οδήγησαν τα κράτη του ανεπτυγμένου κόσμου στην κοινωνία της αφθονίας. Πρόκειται για το επίτευγμα μιας σειράς αναπτυξιακών επιλογών, το οποίο δεν φαίνεται να μην στερείται αντίκτυπου. Οι επιπτώσεις στο περιβάλλον, ήρθαν να μειώσουν τον θρίαμβο των επιστημονικών ανακαλύψεων, της οικονομικής και τεχνικής προόδου, που αναμφισβήτητα βελτίωσαν την ποιότητα ζωής του ανθρώπου, αναδύοντας ταυτόχρονα, όμως, στην επιφάνεια μία σειρά δυσμενών επιπτώσεων για το φυσικό περιβάλλον και το σύνολο της έμβιας ζωής που αυτό περικλείει.

Θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, πως βασικότερη έκφανση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της βιομηχανικής και τεχνικής προόδου αποτελεί α) η κλιματική αλλαγή, ως αποτέλεσμα της διαρκώς αυξανόμενης εκπομπής ατμοσφαιρικών ρύπων<sup>1</sup> και αερίων του θερμοκηπίου<sup>2</sup> στην ατμόσφαιρα, όπως και β) η υπέρμετρη εκμετάλλευση των πεπερασμένων φυσικών πόρων.

Το φαινόμενο του θερμοκηπίου, αποτελεί σήμερα τη βασικότερη αιτία της βαθμιαίας αύξησης της θερμοκρασίας του πλανήτη<sup>3</sup>. Δημιουργείται από την αύξηση των ποσοστών συγκέντρωσης στην ατμόσφαιρα των αερίων του θερμοκηπίου, η οποία σχετίζεται άρρηκτα με τη βιομηχανική δραστηριότητα του ανθρώπου.<sup>4</sup>

Το διοξείδιο του άνθρακα ( $\text{CO}_2$ ) εντάσσεται στα βασικότερα στοιχεία των ατμοσφαιρικών ρύπων και των αερίων του θερμοκηπίου<sup>5</sup>. Πρόκειται για μία χημική

---

<sup>1</sup>Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής-  
<http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=547>.

<sup>2</sup> Διοξείδιο του άνθρακα ( $\text{CO}_2$ ), χλωροφθοράνθρακες (CFCs), το μεθάνιο ( $\text{CH}_4$ ), το τροποσφαιρικό (στο επίπεδο του εδάφους) όζον ( $\text{O}_3$ ) και το υποξείδιο του αζώτου ( $\text{N}_2\text{O}$ ) (Κουιτζή Θ., Φυτιάνου Κ., Σαμαρά Κωνσταντίνου Κ. «Χημεία Περιβάλλοντος» UniversityStudioPress, Θεσσαλονίκη, 1998)

<sup>3</sup> Arrhenius E., Waltz T. «The Greenhouse Effect Implications for Economic Development» World Bank Discussion Papers, WDP78 Nov. 1990,

<sup>4</sup> Παπατσίμπα Α. «Βιοκλιματικός Σχεδιασμός και παθητικά συστήματα – Παραμετρική μελέτη λειτουργίας ηλιακής καμινάδας» Διπλωματική Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα 2009, σελ.30-31

<sup>5</sup> Όπως επίσης και το μονοξείδιο του άνθρακα  $\text{CO}$ , το διοξείδιο του θείου  $\text{SO}_2$ , το τριοξείδιο του θείου  $\text{SO}_3$ , το υδρόθειο  $\text{H}_2\text{S}$ , το υποξείδιο οξείδιο και διοξείδιο του αζώτου  $\text{N}_2\text{O}$ ,  $\text{NO}$ ,  $\text{NO}_2$ , το όζον  $\text{O}_3$ , το μεθάνιο  $\text{CH}_4$ , και οι υδρογονάνθρακες (<http://lap.physics.auth.gr/atmdiasp/parousiaseis/chapter2.pdf>)

ένωση στην οποία δύο άτομα οξυγόνου και ένα άτομο άνθρακα ενώνονται μεταξύ τους με ένα διπλό ομοιοπολικό δεσμό<sup>6</sup>. Το διοξείδιο του άνθρακα (CO<sub>2</sub>) αποτελεί υποπροϊόν όλων των καύσεων των ορυκτών καυσίμων (άνθρακας, πετρέλαιο, φυσικό αέριο)<sup>7</sup>. Ως εκ τούτου η παραγωγή του συνδέεται άρρηκτα με τη βιομηχανική δραστηριότητα του ανθρώπου, το συνεχώς αυξανόμενο μέγεθος της οποίας, οδηγεί σε διαρκώς αυξανόμενη παραγωγή διοξειδίου του άνθρακα (CO<sub>2</sub>) στην ατμόσφαιρα.

Παράλληλα, ένα σημαντικό ποσοστό εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα στην ατμόσφαιρα, οφείλεται στην παραγωγή και τη χρήση ενέργειας. Ειδικότερα υποστηρίζεται, ότι η παραγωγή και η χρήση ενέργειας είναι υπεύθυνη για το 94% των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα στην ατμόσφαιρα<sup>8</sup>.

Πέρα από τα παραπάνω, όμως, πρόσφατες μελέτες συνδέουν την παραγωγή σημαντικού ποσοστού διοξειδίου του άνθρακα και με τον κτιριακό τομέα. Η κάλυψη των αναγκών των ενοίκων ενός κτιρίου συντελείται με την κατανάλωση ενέργειας. Ως εκ τούτου, τα κτίρια καταναλώνουν ενέργεια. Η ενεργειακή κατανάλωση αποβλέπει στη θέρμανση, τη ψύξη, το φωτισμό του κτιρίου, στην παραγωγή ζεστού νερού χρήσης, και σε άλλες δραστηριότητες. Κατά συνέπεια κάθε κτίριο, σε συνάρτηση με το μέγεθος της ενέργειας που καταναλώνεται για τη λειτουργία του, συμβάλει στην αύξηση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα στην ατμόσφαιρα. Εκτιμάται, μάλιστα, ότι στον κτιριακό τομέα αντιστοιχεί το 45% των συνολικών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα στην ατμόσφαιρα<sup>9</sup>.

Παράλληλα, κάθε κτίριο και κάθε κτιριακή μονάδα αποτελεί μία επένδυση μεγάλης εντάσεως κεφαλαίου και χαρακτηρίζεται από υψηλό κόστος και μεγάλη διάρκεια ζωής<sup>10</sup>. Δεσμευόμαστε, έτσι, να πληρώνουμε τον αντίκτυπο κάθε

<sup>6</sup>[http://www.chem.uoa.gr/chemicals/chem\\_carbondioxide.htm](http://www.chem.uoa.gr/chemicals/chem_carbondioxide.htm)

<sup>7</sup>Arrhenius E., Waltz T. «The Greenhouse Effect Implications for Economic Development» World Bank Discussion Papers, WDP78 Nov. 1990, σελ. 10

<sup>8</sup>Οπ.π. Παπατσίμπα Α. «Βιοκλιματικός Σχεδιασμός και παθητικά συστήματα – Παραμετρική μελέτη λειτουργίας ηλιακής καμινάδας» σελ. 32

<sup>9</sup>Ibid

<sup>10</sup>Ασημακόπουλος Δ., Σανταμούρης Μ., Φάρου Ι., Λάσκαρη Μ., Σαλιάρη Μ., Ζαννής Γ., Τίγγας Κ., Γιαννακίδης Γ., Επιτροπή Μελέτης Επιπτώσεων Κλιματικής Αλλαγής «Κίνδυνοι και Επιπτώσεις της Κλιματικής Μεταβολής στο Δομημένο Περιβάλλον», Τράπεζα της Ελλάδος, Ιούνιος 2011-  
[http://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/%CE%9A%CE%B9%CE%BD%CE%B4%CF%85%CE%BD%CE%BF%CE%B9%20%CE%BA%CE%B1%CE%B9%20%CE%95%CF%80%CE%B9%CF%80%CF%84%CF%89%CF%83%CE%B5%CE%B9%CF%82%20%CF%84%CE%B7%CF%82%20%CE%BA%CE%BB\\_%CE%BC%CE%B5%CF%84%CE%B1%CE%B2\\_%CF%83%CF%84%CE%BF%20%CE%94%CE%BF%CE%BC%CE%B7%CE%BC%CE%B5%CE%BD%CE%BF%20%CF%80%CE%B5%CF%81%CE%B9%CE%B2%CE%B1%CE%BB%CE%BB%CE%BF%CE%BD.pdf](http://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/%CE%9A%CE%B9%CE%BD%CE%B4%CF%85%CE%BD%CE%BF%CE%B9%20%CE%BA%CE%B1%CE%B9%20%CE%95%CF%80%CE%B9%CF%80%CF%84%CF%89%CF%83%CE%B5%CE%B9%CF%82%20%CF%84%CE%B7%CF%82%20%CE%BA%CE%BB_%CE%BC%CE%B5%CF%84%CE%B1%CE%B2_%CF%83%CF%84%CE%BF%20%CE%94%CE%BF%CE%BC%CE%B7%CE%BC%CE%B5%CE%BD%CE%BF%20%CF%80%CE%B5%CF%81%CE%B9%CE%B2%CE%B1%CE%BB%CE%BB%CE%BF%CE%BD.pdf)

παράλειψης, αμέλειας ή αστοχίας της κατασκευής και του σχεδιασμού του για δεκαετίες ολόκληρες.

Η απουσία των γνώσεων της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής τις προηγούμενες δεκαετίες, η απουσία προηγμένης τεχνολογίας και τεχνογνωσίας στο πεδίο της εξοικονόμησης ενέργειας, αλλά και η έλλειψη του απαραίτητου νομοθετικού πλαισίου, συνέβαλαν καθοριστικά, ώστε η μεγάλη πλειοψηφία των σημερινών κτιρίων<sup>11</sup> αφενός να μη διασφαλίζουν στους ενοίκους τους ένα ποιοτικό εσωτερικό περιβάλλον, και αφετέρου να χαρακτηρίζονται ως ιδιαιτέρως ενεργοβόρα<sup>12</sup>.

Τα αποτελέσματα, επομένως, της κατασκευαστικής αστοχίας των προηγούμενων δεκαετιών είναι εμφανή μέχρι και σήμερα, σε επίπεδο α) οικονομικό (υψηλό κόστος λειτουργίας του κτιρίου), β) φυσικού περιβάλλοντος (υψηλότερα ποσοστά εκπομπής διοξειδίου του άνθρακα στην ατμόσφαιρα) και γ) ποιότητας ζωής των ενοίκων.

Σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης, η κατανάλωση ενέργειας στα κτίρια αντιπροσωπεύει περίπου 40% της παραγόμενης ενέργειας<sup>13</sup>. Στη χώρα μας, η κατανάλωση ενέργειας στα κτίρια έφθασε το 2005 στο 34% της συνολικής κατανάλωσης ενέργειας και στο 65% της παραγόμενης ηλεκτρικής ενέργειας<sup>14</sup>. Έτσι, το ποσοστό των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα που αντιστοιχεί στα κτίρια της χώρας μας υπερβαίνει το 43%, ενώ τη δεκαετία 1995-2005 η κατανάλωση ενέργειας στα κτίρια αυξήθηκε με μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης κατά 5,5%, τη στιγμή που το σύνολο της καταναλισκόμενης ενέργειας στην Ελλάδα αυξάνονταν με μέσο ετήσιο ρυθμό κατά 3%<sup>15</sup>.

Δεδομένου των παραπάνω συνθηκών και στο πλαίσιο της σημερινής συγκυρίας της οικονομικής κρίσης, αλλά και της γενικότερης όξυνσης των περιβαλλοντικών προβλημάτων, δημιουργήθηκε η ανάγκη μείωσης, τόσο του ποσοστού κατανάλωσης ενέργειας στα κτίρια, όσο και της ελαχιστοποίησης των επιπτώσεών τους στο φυσικό περιβάλλον. Προς αυτή την κατεύθυνση κινούνται

<sup>11</sup> Δεδομένου του γεγονότος ότι οι παλιές κατασκευές είναι περισσότερες σε σχέση με τις νέες κατασκευές.

<sup>12</sup>Ενεργοβόρο κτίριο: το κτίριο στο οποίο η κάλυψη των αναγκών του συντελείται με την κατανάλωση υψηλών ποσοστών ενέργειας

<sup>13</sup>Αλεξίβιος Γ. «Εξοικονόμηση Ενέργειας στα κτίρια» Διπλωματική Εργασία Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Ιούλιος 2013 σελ.13

<sup>14</sup> Ζήσης Σ. «Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων» Διπλωματική Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, , Φεβρουάριος 2011.

<sup>15</sup>Ibid.

σήμερα, μια σειρά από επιστήμες, όπως η αρχιτεκτονική, η επιστήμη μηχανικών περιβάλλοντος, η μηχανολογία, η τεχνολογία υπολογιστών κλπ, των οποίων οι γνώσεις οδήγησαν στη δημιουργία **σύγχρονων κατασκευών, εξοπλισμένων με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τεχνικά και κατασκευαστικά, των «Κτιρίων Υψηλής Απόδοσης» (High Performance Buildings)<sup>16</sup>**, που διαθέτουν ποικίλες δυνατότητες, τόσο στο επίπεδο της ενεργειακής κατανάλωσης, όσο και στο επίπεδο των ευρύτερων επιπτώσεών τους στο περιβάλλον, αλλά και σε άλλους τομείς, όπως ο σχεδιασμός, η λειτουργικότητα ή η συντήρηση κ.α. Οι ως άνω κατασκευές, συνάδουν με τις αρχές της βιώσιμης ή αειφόρου ανάπτυξης<sup>17</sup> και σε αυτές εντάσσονται, όσον αφορά το επίπεδο των ευρύτερων επιπτώσεών τους στο περιβάλλον, τα αποκαλούμενα **«Πράσινα Κτίρια»**. Τα **«Πράσινα Κτίρια»** διευρύνουν την περιβαλλοντική τους ωφέλεια πέρα από το πεδίο της ενεργειακής κατανάλωσης, στην εξοικονόμηση νερού, φυσικών πόρων και υλικών κατασκευής τους<sup>18</sup>, και διακρίνονται για το χαμηλό περιβαλλοντικό τους αποτύπωμα και τις γενικότερες μειωμένες επιπτώσεις τους στο φυσικό περιβάλλον<sup>19</sup>.

Παράλληλα, όσον αφορά το επίπεδο της ενεργειακής κατανάλωσης υπάρχουν και τα **«Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης»** όπως και τα **«Κτίρια σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης»**.

Ειδικότερα, βασικό χαρακτηριστικό των **Κτιρίων Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης** και των **Κτιρίων σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης** αποτελεί το χαμηλό ή σχεδόν μηδενικό ενεργειακό αποτύπωμα αντίστοιχα. Τα πρώτα, δηλαδή, διακρίνονται για τη μειωμένη ενεργειακή κατανάλωση και τα δεύτερα για τη σχεδόν μηδενική ενεργειακή κατανάλωση και τα δυο δε, για την υψηλή ενεργειακή απόδοση.

Οι νέες κατασκευές εισάγουν νέα πλεονεκτήματα. Ένα εξ' αυτών, από τα πλέον βασικά, έγκειται στον τομέα της κατανάλωσης ενέργειας και φυσικών πόρων. Ταυτοχρόνως, οι κατασκευές αυτές δημιουργούν ένα υψηλότερο επίπεδο συνθηκών

<sup>16</sup> Βλ. μεταξύ άλλων και Lewis A., Riley D., Elmualim A., Defining High Performance Buildings for Operations and Maintenance, International Journal of Facility Management, vo. 1, No 2 (2010)

<sup>17</sup>CMS Law Tax, Study on the use of Green Lease Clauses in Europe σελ. 4, <http://eguides.cmslegal.com/greenleases/index.aspx>

<sup>18</sup> Sussman E., *Reshaping Municipal and County Laws to Foster Green Building, Energy Efficiency, and Renewable Energy*, 16 N.Y.U. ENVTL.L.J. 1, 8 (2008).

<sup>19</sup>Ibid.

εσωτερικού χώρου, συμβάλλοντας στην βελτίωση των όρων διαβίωσης των ενοίκων τους. Εκτιμάται, επίσης, ότι η θετική επίδραση των κατασκευών αυτών δεν οριοθετείται μόνον στους εσωτερικούς τους χώρους, αλλά επεκτείνεται και στο εξωτερικό αυτών περιβάλλον, βελτιώνοντας την ποιότητα και το επίπεδο ζωής των πόλεων, εξασφαλίζοντας ένα καλύτερο περιβάλλον διαβίωσης. Επομένως, η ανάγκη εξάπλωσης των συγκεκριμένων κατασκευών και η αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων τους καθίσταται επιτακτική.

Η εξάπλωση των ως άνω κατασκευών αναπόφευκτα θα εισάγει νέα δεδομένα στο πεδίο των μισθώσεων. Οι ιδιαιτερότητες των νέων κτιρίων θα δημιουργήσουν νέα πεδία εκμετάλλευσης για τους ιδιοκτήτες ακινήτων, αλλά και θα προσφέρουν σημαντικά πλεονεκτήματα στους ενοικιαστές τους. Ως εκ τούτου, από τις νέες ζυμώσεις ενδέχεται ταυτόχρονα να προκύψουν νέα δικαιώματα, αλλά και νέες υποχρεώσεις στα μέρη μίας μισθωτικής σχέσης, διευρύνοντας τις προοπτικές αξιοποίησής τους.

Η παρούσα εργασία, χωρίζεται σε πέντε επί μέρους τμήματα. Στο πρώτο, εξετάζεται, αρχικά, το ζήτημα της εξοικονόμησης ενέργειας και η σύγχρονη επιταγή της εξοικονόμησης ενέργειας, τόσο σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης, όσο και σε Εθνικό επίπεδο, αναγνωρίζοντας ταυτόχρονα τη μεγάλη σημασία που καλείται να διαδραματίσει ο κτιριακός- κατασκευαστικός τομέας προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση. Παράλληλα, γίνεται αναλυτική αναφορά στην έννοια των Κτιρίων Υψηλής Απόδοσης, στα Πράσινα Κτίρια, στα Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης και στα Κτίρια σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης, εστιάζοντας στα βασικά χαρακτηριστικά τους, και σε συσχέτιση με την έννοια της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων, παραθέτοντας ταυτόχρονα το Νομικό Πλαίσιο της εξοικονόμησης ενέργειας στα κτίρια, τόσο σε Ευρωπαϊκό, όσο και σε Εθνικό επίπεδο.

Στο δεύτερο τμήμα, εξετάζεται η έννοια της μίσθωσης, τα βασικά χαρακτηριστικά της, τα πρόσωπα τα οποία είναι απαραίτητα για την κατάρτισή της, αλλά και τα βασικά δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των μερών μιας μισθωτικής σχέσης. Στη συνέχεια αναλύονται οι βασικότερες από τις επί μέρους κατηγορίες των μισθώσεων, προκειμένου η μελέτη να καταλήξει στο τρίτο επιμέρους τμήμα, στην Πράσινη Μίσθωση.

Σε αυτό παρατίθεται για πρώτη φορά η έννοια της Πράσινης Μίσθωσης και διερευνάται το αντικείμενό της καθώς και το πεδίο εφαρμογής της. Παράλληλα, στην

παρούσα εργασία γίνεται προσπάθεια να διευκρινιστεί, αν η Πράσινη Μίσθωση αποτελεί ή όχι ειδικότερη κατηγορία μίσθωσης, ποιος είναι ο σκοπός, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της και το περιεχόμενο, το οποίο θα μπορούσε να έχει μία Σύμβαση Πράσινης Μίσθωσης, όπως και τα οφέλη των επιμέρους μερών μιας μισθωτικής σχέσης, τόσο στο επίπεδο αστικής μίσθωσης όσο και στο επίπεδο των εμπορικών επιχειρήσεων.

Δεδομένης της απουσίας σήμερα ειδικού νομοθετικού πλαισίου για τις Πράσινες Μισθώσεις, στο ίδιο τμήμα της παρούσας εργασίας, εξετάζεται κατά πόσο το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο δημοσίου δικαίου, τόσο σε επίπεδο Ευρωπαϊκού, όσο και σε επίπεδο Εθνικού Δικαίου, καθώς και το αντίστοιχο υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο του ιδιωτικού δικαίου, είναι επαρκές για τη διευθέτηση των ζητημάτων που θα προκύψουν από τη μελλοντική εξάπλωση των Πράσινων Μισθώσεων, ή αν επιβάλλεται η τροποποίηση της υπάρχουσας νομοθεσίας ή η εισαγωγή νέων νομοθετικών διατάξεων.

Στο παραπάνω πλαίσιο, εξετάζεται επίσης το νεοεισαχθέν στο ελληνικό δίκαιο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.), και γίνεται προσπάθεια να αναλυθεί η σημασία του στο πεδίο των μισθώσεων, παραθέτοντας ταυτόχρονα προτάσεις για την ισχύ που είναι δυνατόν αυτό να αναπτύξει στο πλαίσιο ενός δικαστικού αγώνα.

Στο τέταρτο τμήμα, παρατίθενται τα συμπεράσματα της παρούσας έρευνας σχετικά με τη δυναμική έννοια των Πράσινων Κτιρίων, και την ανάγκη διατύπωσης ενός νομικού ορισμού για αυτά, τις γενικότερες θετικές επιπτώσεις των Πράσινων Μισθώσεων, αλλά και την επάρκεια ή μη του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου για την εξοικονόμηση ενέργειας στα κτίρια, καθώς και του αντίστοιχου ιδιωτικού δικαίου (διατάξεις περί μισθώσεων κ.α.), το οποίο μπορεί να αποτελέσει πηγή και έρεισμα για τη διευθέτηση των νομικών ζητημάτων των Πράσινων Μισθώσεων. Παράλληλα διατυπώνονται συμπεράσματα, ως προς το πεδίο εφαρμογής των Πράσινων Μισθώσεων.

Τέλος, η εργασία ολοκληρώνεται στο πέμπτο τμήμα με την καταγραφή προτάσεων για την προώθηση των Κτιρίων Υψηλής Απόδοσης, των Πράσινων Κτιρίων, των Κτιρίων Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης καθώς και των Κτιρίων σχεδόν Μηδενικής Κατανάλωσης.

# I. Η εξοικονόμηση Ενέργειας

---

Το ζήτημα της εξοικονόμησης ενέργειας, αποτελεί μία από τις σημαντικότερες προκλήσεις του σύγχρονου κόσμου. Εξοικονόμηση ενέργειας επέρχεται, όταν η κάλυψη των υπάρχουσών ενεργειακών αναγκών γίνεται με την μικρότερη δυνατή κατανάλωση ενεργειακών αποθεμάτων<sup>20</sup>. Σήμερα, το ενεργειακό πρόβλημα, έχει αναχθεί στα σημαντικότερα ζητήματα του πλανήτη. Έγκειται στην ακόρεστη κατανάλωση ενέργειας, κυρίως από τα κράτη του ανεπτυγμένου και του αναπτυσσόμενου κόσμου, τη στιγμή που τα ενεργειακά αποθέματα και τα αποθέματα των φυσικών πόρων είναι πεπερασμένα και μειώνονται συνεχώς. Η υπέρμετρη κατανάλωση, εξάλλου, που έλαβε χώρα τις προηγούμενες δεκαετίες, έχει επιβαρύνει δυσμενώς την κατάσταση και την ίδια στιγμή, οι αυξημένες και πολλές φορές υπέρμετρες ενεργειακές απαιτήσεις της σύγχρονης εποχής εμποδίζουν κάθε απόπειρα βελτίωσης ή επίλυσης του ζητήματος, συνεχίζοντας την ελάττωση των ενεργειακών αποθεμάτων<sup>21</sup>.

## 1.1 Το ζήτημα της εξοικονόμησης ενέργειας στην Ευρωπαϊκή Ένωση

### 1.1.1. Η ανάγκη για ενεργειακή αυτονομία

Η Ευρωπαϊκή Ένωση αντιμετωπίζει σήμερα ένα οξύτατο ενεργειακό πρόβλημα. Η ανεπάρκεια των διαθέσιμων ενεργειακών πόρων<sup>22</sup> και η σταδιακή εξάντληση των ενεργειακών αποθεμάτων οδήγησε σταδιακά στη μείωση της πρωτογενούς παραγωγής λιθάνθρακα, λιγνίτη, πετρελαίου, και φυσικού αερίου<sup>23</sup>. Αποτέλεσμα ήταν η κάλυψη των υφιστάμενων ενεργειακών αναγκών να συντελείται με την εισαγωγή πρωτογενούς ενέργειας από τρίτα κράτη<sup>24</sup>, γεγονός το οποίο

---

<sup>20</sup>Κομπελίδου Μ. Διπλωματική Εργασία «Επεμβάσεις εξοικονόμησης ενέργειας σε ξενοδοχειακή μονάδα (<http://digilib.lib.unipi.gr/dspace/bitstream/unipi/3026/1/Kobelitou.pdf>)

<sup>21</sup>Καλπάνη Α. «Το ενεργειακό Πρόβλημα στη Σύγχρονη Εποχή» Ερευνητική Εργασία [http://1lyk-vyron.att.sch.gr/A1b\\_kaplani.pdf](http://1lyk-vyron.att.sch.gr/A1b_kaplani.pdf)

<sup>22</sup> Maria E-A, Limniou G-P and Kokkaliaris S., “The energy efficiency directive and the challenges for the Hellenic legislative process in times of crisis”, *Advances in Building Energy Research*, 2013, Vol. 7, No. 1, 128–154, <http://dx.doi.org/10.1080/17512549.2013.809273>,σελ.3

<sup>23</sup>Eurostat-

[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php/Energy\\_production\\_and\\_imports/el](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Energy_production_and_imports/el)

<sup>24</sup>Ibid

καθιστά την Ευρωπαϊκή Ένωση ενεργειακά εξαρτημένη<sup>25</sup>. Το ποσοστό, μάλιστα, των εισαγωγών ενέργειας είναι ιδιαίτερος υψηλό και την τελευταία δεκαετία πάνω από το 50% της ετήσιας ακαθάριστης εσωτερικής κατανάλωσης ενέργειας<sup>26</sup> της Ευρωπαϊκής Ένωσης προέρχεται αποκλειστικά από εισαγωγές<sup>27</sup>.

Το μεγαλύτερο ποσοστό των εισαγωγών ενέργειας της Ευρωπαϊκής Ένωσης καλύπτεται, σήμερα, από τη Ρωσία, η οποία κατάφερε να υπερισχύσει των ανταγωνιστών της<sup>28</sup>, και προμηθεύει την Ένωση με αργό πετρέλαιο, φυσικό αέριο και λιθάνθρακα<sup>29</sup>.

Ο κίνδυνος που απορρέει από την ενεργειακή εξάρτηση είναι προφανής, καθώς η ενεργειακή εξάρτηση, τίκτει σημαντικούς κινδύνους σε επίπεδο ασφάλειας και μεταφράζεται σε εξάρτηση οικονομική και πολιτική. Παράλληλα, οι μελλοντικές εκτιμήσεις είναι ιδιαίτερος δυσοίωνες, καθώς αναμένεται, εάν δεν υπάρξει προσπάθεια βελτίωσης της κατάστασης, ότι το έτος 2030 το 70% της καταναλώμενης ενέργειας στην Ευρωπαϊκή Ένωση θα προέρχεται από εισαγωγές ενέργειας από τρίτα κράτη<sup>30</sup>.

Εξαιτίας όλων των παραπάνω, και στο πλαίσιο της βιώσιμης ή αειφόρου ανάπτυξης, η αύξηση της ενεργειακής απόδοσης και η μείωση των ποσοστών ενεργειακής κατανάλωσης κατά 20%, μέχρι το έτος 2020, καθίσταται ένας από τους πρωταρχικούς στόχους της Ευρωπαϊκής Ένωσης<sup>31</sup>. Με τον τρόπο αυτό θα περιοριστούν οι εισαγωγές ενέργειας της Ένωσης και θα βελτιωθεί η ασφάλεια του ενεργειακού εφοδιασμού της<sup>32</sup>, γεγονός που θα ισχυροποιήσει τη θέση της σε παγκόσμιο επίπεδο.

Για την υλοποίηση του παραπάνω στόχου, αναγκαίος κρίθηκε ο καθορισμός Εθνικών Στόχων από τα κράτη μέλη της Ε.Ε. σε στενή συνεργασία με την Επιτροπή,

<sup>25</sup>Οδηγία 27/2012 «Ενεργειακή Απόδοση», Προοίμιο (1)

<sup>26</sup>Ακαθάριστη εσωτερική κατανάλωση ενέργειας : είναι η συνολική ενεργειακή ζήτηση μίας χώρας ή μίας περιοχής. Αντιπροσωπεύει την ποσότητα της ενέργειας που απαιτείται για την ικανοποίηση της εσωτερικής κατανάλωσης της γεωγραφικής οντότητας υπό εξέταση.

<sup>27</sup>Eurostat-

[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php/Energy\\_production\\_and\\_imports/el](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Energy_production_and_imports/el)

<sup>28</sup>Παλαιότερα σημαντικά ποσοστά εισαγωγών ενέργειας στην Ευρωπαϊκή Ένωση συντελούνταν από τη Ν. Αφρική, την Αυστραλία, την Κολομβία, τη Λιβύη κλπ (Eurostat-  
[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php/Energy\\_production\\_and\\_imports/el](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Energy_production_and_imports/el))

<sup>29</sup>Eurostat-

[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php/Energy\\_production\\_and\\_imports/el](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Energy_production_and_imports/el)

<sup>30</sup> Ευθυμίου Σ. Διπλωματική Εργασία Ε.Μ.Π. «Ενεργειακή Επιθεώρηση σε βιομηχανικές και κτιριακές μονάδες, Νομοθεσία, σύγχρονες μεθοδολογίες, Εφαρμογές».

<sup>31</sup>Οδηγία 27/2012 «Ενεργειακή Απόδοση», Προοίμιο (2)

<sup>32</sup>Οδηγία 27/2012 «Ενεργειακή Απόδοση», Προοίμιο (1)



στους οποίους θα προσδιορίζονται εθνικά προγράμματα και ενδεχόμενες μεταρρυθμίσεις<sup>33</sup>.

Διέξοδος αναζητήθηκε, αρχικά στις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.), αυξάνοντας το ποσοστό παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές και μειώνοντας ταυτόχρονα τα ποσοστά παραγωγής ενέργειας από άλλες πηγές<sup>34</sup>.

Την ίδια στιγμή, από τα συμπεράσματα του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου της 4<sup>ης</sup> Φεβρουαρίου 2011 προέκυψε, ότι η επίτευξη του στόχου της ενεργειακής απόδοσης της Ε.Ε. δεν έχει συντελεστεί μέχρι στιγμής. Ως εκ τούτου, αναγκαία κρίθηκε η περαιτέρω αποφασιστική δράση στον τομέα της μείωσης των ποσοστών ενεργειακής κατανάλωσης. Για το λόγο αυτό, στο σχέδιο ενεργειακής απόδοσης του έτους 2011, καθορίστηκε ένα σύνολο μέτρων και πολιτικών σχετικών με το ενεργειακό ζήτημα, τα οποία εστιάζουν στη παραγωγή, μεταφορά και διανομή ενέργειας, αλλά και στον ηγετικό ρόλο που καλείται να διαδραματίσει προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση ο Δημόσιος Τομέας, η βιομηχανία, αλλά και τα κτίρια<sup>35</sup>.

### 1.1.2. Η επιταγή της Προστασίας του φυσικού Περιβάλλοντος

Σήμερα, η περιβαλλοντική επιβάρυνση είναι αναμφισβήτητη, και πέρα από την κατασπατάληση των φυσικών πόρων<sup>36</sup>, πολλά είναι εκείνα τα γεγονότα, που επιβεβαιώνουν την ύπαρξη μίας οικολογικής κρίσης. Χαρακτηριστικά θα μπορούσε να αναφερθεί κανείς στη συνεχώς αυξανόμενη μείωση του στρώματος του όζοντος στην ατμόσφαιρα, φαινόμενο ευρύτατα γνωστό ως «τρύπα» του όζοντος, στην όξινη βροχή, στη μόλυνση των υδάτων, την εξαφάνιση πολλών ειδών του ζωικού βασιλείου κλπ.

Βασικότερο, όμως αυτών, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι αποτελεί η αύξηση του ποσοστού διοξειδίου του άνθρακα στην ατμόσφαιρα. Όπως έχει αναφερθεί και προηγουμένως, το CO<sub>2</sub> αποτελεί υποπροϊόν όλων των καύσεων των

<sup>33</sup> Οδηγία 2012/27 Προοίμιο (3)

<sup>34</sup> Η παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές αυξήθηκε κατά 52,4 % από το 2002 έως το 2009 και σε συνολικό ποσοστό 60,2 % από το 1999 έως το 2009. Την ίδια περίοδο μειώθηκε η παραγωγή πρωτογενούς ενέργειας από αργό πετρέλαιο (-42,3 %), στερεά καύσιμα (-26,1 %) και φυσικό αέριο (-24,6%), ενώ η μείωση της πυρηνικής ενέργειας ήταν μικρότερη (5,2 %) [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php/Energy\\_production\\_and\\_imports/el](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Energy_production_and_imports/el)

<sup>35</sup> Οδηγία 27/2012 «Ενεργειακή Απόδοση», Προοίμιο (7-8)

<sup>36</sup> Smith R. (2010) "Beyond growth or beyond capitalism?" *Real-world economics review*, issue no. 53

ορυκτών καυσίμων (άνθρακας, πετρέλαιο, φυσικό αέριο)<sup>37</sup>. Ως εκ τούτου η παραγωγή του συνδέεται άρρηκτα βιομηχανική δραστηριότητα του ανθρώπου<sup>38</sup> αλλά και με την παραγωγή ενέργειας<sup>39</sup> (π.χ. ηλεκτρισμού). Παράλληλα, η αύξηση των ποσοστών κατανάλωσης ενέργειας<sup>40</sup>, οδηγεί σε αύξηση του ρυθμού κατανάλωσης ορυκτών καυσίμων, αυξάνοντας με τον τρόπο αυτό τη συγκέντρωση διοξειδίου του άνθρακα στην ατμόσφαιρα<sup>41</sup>.

Το διοξείδιο του άνθρακα, μαζί με άλλα στοιχεία<sup>42</sup> και η διαρκώς αυξανόμενη συγκέντρωση αυτών στην ατμόσφαιρα, ευθύνονται για το φαινόμενο του θερμοκηπίου<sup>43</sup>, το οποίο συνδέεται άρρηκτα με την αύξηση της θερμοκρασίας του πλανήτη και οδηγεί στην κλιματική αλλαγή<sup>44</sup>. Σύμφωνα με την έκθεση του διακυβερνητικού Πάνελ για την κλιματική αλλαγή του 2001 (IPCC) εκτιμάται, ότι η αύξηση της θερμοκρασίας μπορεί να φτάσει τους 6 βαθμούς μέχρι το 2100.

Το λιώσιμο των Πάγων στους πόλους, ως πρώτο αποτέλεσμα της βαθμιαίας αύξησης της θερμοκρασίας παγκοσμίως, είναι πλέον γεγονός. Παράλληλα, η άνοδος στη στάθμη της θάλασσας<sup>45</sup>, ως επακόλουθο του λιώσιμου των πάγων, έχει αρχίσει ήδη να δημιουργεί τους πρώτους περιβαλλοντικούς πρόσφυγες<sup>46</sup>, αλλά επίσης και η ύπαρξη σε συχνότερη βάση ακραίων καιρικών φαινομένων, όπως και η μετάδοση ασθενειών είναι μερικά από τα γνωστά σε εμάς σήμερα επακόλουθα της κλιματικής αλλαγής, που αρχίζουν να αποτελούν μερικές από τις μεγαλύτερες περιβαλλοντικές απειλές με τις οποίες έρχεται αντιμέτωπος ο σύγχρονος κόσμος<sup>47</sup>.

<sup>37</sup>Οπ.π. Arrhenius E., Waltz T. «The Greenhouse Effect Implications for Economic Development», σελ. 10

<sup>38</sup>Κουιμτζή Θ., Φυτιάνου Κ, Σαμαρά Κ., «Χημεία Περιβάλλοντος», University Studio Press , Θεσσαλονίκη, 1998

<sup>39</sup>Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τρίτη Έκθεση της Σύμβασης- Πλαίσιο των Ηνωμένων Εθνών για την Κλιματική Αλλαγή» Οκτώβριος 2002, Αθήνα σελ. 47

<sup>40</sup>Η οποία κυμαίνεται ετησίως στο 4,5% (Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τρίτη Έκθεση της Σύμβασης- Πλαίσιο των Ηνωμένων Εθνών για την Κλιματική Αλλαγή» Οκτώβριος 2002, Αθήνα σελ. 47)

<sup>41</sup>Οπ.π Κουιμτζή Θ., Φυτιάνου Κ, Σαμαρά Κ., «Χημεία Περιβάλλοντος».

<sup>42</sup>Με βασικότερα αυτών το Μεθάνιο, το Υποξείδιο του Αζώτου, τους υδροφθοράνθρακες , υπερφθοράνθρακες, εξαφθοριούχο θείο, κλπ.(Οπ.π Arrhenius E., Waltz T. «The Greenhouse Effect Implications for Economic Development»)

<sup>43</sup>Τα αέρια του θερμοκηπίου παγιδεύουν μερικά την ακτινοβολούμενη θερμότητα που η γη εκπέμπει μετά την παραλαβή της ηλιακής ενέργειας από τον ήλιο. Επειδή αυτό το φαινόμενο είναι κάπως παρόμοιο με την ικανότητα το περίβλημα των γυάλινων θερμοκηπίων για να παγιδεύουν τη θερμότητα, είναι κοινώς ονομάζεται φαινόμενο του θερμοκηπίου

<sup>44</sup>Οπ.π. Arrhenius E., Waltz T. «The Greenhouse Effect Implications for Economic Development».

<sup>45</sup>Εκτιμάται αύξηση περίπου κατά 3,1 χιλιοστά ετησίως (έκθεση του διακυβερνητικού Πάνελ για την κλιματική αλλαγή του 2001 (IPCC))

<sup>46</sup>Κατσαρης Α. «Κλιματική Αλλαγή και Περιβαλλοντική Πρόσφυγες», ΝΟΜΟΣ και ΦΥΣΗ, Μάιος 2010, <http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=4099&lang=1&catid=1>

<sup>47</sup>Ibid

Ειδικότερα για τη χώρα μας, προβλέπεται μείωση των θερινών βροχοπτώσεων έως και 40% και μέση θερμοκρασία κατά το μήνα Ιούλιο 40 βαθμούς Κελσίου κατά την περίοδο 2071-2100<sup>48</sup>

Μπροστά στις παραπάνω συνθήκες, η προστασία του περιβάλλοντος και η δράση στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας κρίνεται άμεση και επιτακτική, και η ανάγκη περιορισμού της κλιματικής αλλαγής, καθίσταται μία από τις πλέον βασικές επιταγές της εποχής μας<sup>49</sup>. Ο περιορισμός της σπατάλης των φυσικών πόρων θα διασφαλίσει σημαντική ποσότητα αυτών για τις επόμενες γενεές. Παράλληλα, η εξοικονόμηση ενέργειας, αλλά και η ορθολογική χρήση αυτής θα μπορούσε να οδηγήσει στη μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα στην ατμόσφαιρα.

Μία σημαντική κατάκτηση στην προσπάθεια αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής αποτελεί η υπογραφή του Πρωτοκόλλου του Κιότο το 1997. Τότε η Ευρωπαϊκή Ένωση δεσμεύτηκε να μειώσει τις εκπομπές των αερίων, που προκαλούν το φαινόμενο του θερμοκηπίου ( $\text{CO}_2$ ,  $\text{CH}_4$ ,  $\text{N}_2\text{O}$ , και αλογονούχες ενώσεις) κατά την περίοδο 2008-2012 και συνολικά κατά 8% συγκριτικά προς το επίπεδο του 1990. Η Ελλάδα με βάση τη δίκαιη κατανομή βαρών και της αναμενόμενης ανάπτυξης λόγω της κοινοτικής συνοχής, δεσμεύτηκε να συγκρατήσει τις εκπομπές των έξι αερίων του θερμοκηπίου στο +25% σε σχέση με το επίπεδο του 1990<sup>50</sup>.

### 1.1.3. Η οικονομική κρίση

Στις μέρες μας, στην εποχή της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης, επιβάλλεται μετάβαση σε μία οικονομία ενεργειακά αποδοτικότερη. Η εξοικονόμηση ενέργειας, ίσως μπορέσει να συμβάλλει στην οικονομική ανάπτυξη, καθώς θα δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας και ευκαιρίες για απασχόληση, και θα τονώσει την ανταγωνιστικότητα της βιομηχανίας<sup>51</sup>.

Παράλληλα, η εξοικονόμηση ενέργειας θα συμβάλλει στη μείωση των Δημοσίων δαπανών, ο συνολικός όγκος των οποίων ισοδυναμεί με το 19% του ακαθάριστου

<sup>48</sup>Οπ.π. Παπατσίμπα Α., «Βιοκλιματικός Σχεδιασμός και παθητικά συστήματα – Παραμετρική μελέτη λειτουργίας ηλιακής Καμινάδας», σελ.30

<sup>49</sup>Οδηγία 27/2012 «Ενεργειακή Απόδοση», Προοίμιο (1)

<sup>50</sup>(European Commission, 2001), Τσεσμελή Σ. «Ενεργειακή Ζήτηση- Κτιριακός Τομέας- Πλαίσιο θεώρησης» Μεταπτυχιακή Διατριβή, Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών Περιβαλλοντική Πολιτική και Διαχείριση, σελ.31

<sup>51</sup>Οδηγία 2012/27 Προοίμιο (1)

εγχώριου προϊόντος της Ένωσης<sup>52</sup>. Με τον τρόπο αυτό, θα συμβάλλει στη δημοσιονομική εξυγίανση. Παράλληλα, θα υπάρξει εξοικονόμηση πόρων οι οποίοι θα μπορέσουν χρησιμοποιηθούν για τη χρηματοδότηση τομέων, όπως η παιδεία και η δημόσια Υγεία<sup>53</sup>.

Επιπλέον, το οικονομικό όφελος από την εξοικονόμηση ενέργειας, επεκτείνεται και στο επίπεδο των ιδιωτικών δαπανών. Σε μία εποχή, που τα οικογενειακά εισοδήματα επιβαρύνονται διαρκώς από το αυξημένο κόστος διαβίωσης αλλά και από μία σειρά νέων μορφών εισφορών και τελών προς το Δημόσιο, η μείωση των ποσοστών κατανάλωσης ενέργειας θα δώσει ανάσα στα σημερινά νοικοκυριά, που συχνά εξαιτίας της οικονομικής κρίσης διακυβεύεται η ίδια η βιωσιμότητά τους.

#### 1.1.4 Άλλοι παράγοντες

Πέρα από τα παραπάνω, η εξοικονόμηση ενέργειας επιβάλλεται και από μία σειρά άλλων παραγόντων. Η αύξηση του πληθυσμού της γης και η άνοδος του βιοτικού επιπέδου του πληθυσμού, οδήγησε στη χρήση όλο και περισσότερων ενεργοβόρων συσκευών. Η χρήση περισσότερων ενεργοβόρων συσκευών ισοδυναμεί με την κατανάλωση μεγαλύτερων ποσοστών ενέργειας. Παράλληλα αύξηση των ποσοστών καταναλώμενης ενέργειας σημαίνει αύξηση του ρυθμού μείωσης των ενεργειακών αποθεμάτων, δημιουργώντας την ίδια στιγμή ανησυχία για το μέλλον των επόμενων γενεών.

Οδό διεξόδου, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι θα αποτελέσει η αλλαγή της καταναλωτικής νοοτροπίας. Η στάση της άκριτης, υπέρμετρης και αδικαιολόγητης κατανάλωσης επιβάλλεται να αντικατασταθεί από τη συνετή ικανοποίηση των ανθρωπίνων αναγκών. Προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση θα συμβάλλει αναμφισβήτητα ο διαχωρισμός μεταξύ πραγματικών και επίπλαστων αναγκών και η συνακόλουθη τροποποίηση των καταναλωτικών προτύπων.

### 1.2 Το ζήτημα της εξοικονόμησης ενέργειας σε Εθνικό Επίπεδο

Όλοι οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες βρίσκουν έρεισμα και στο εθνικό επίπεδο. Η μείωση της ενεργειακής εξάρτησης της χώρας μας από τρίτα

<sup>52</sup>Οδηγία 2012/27 Προοίμιο (15)

<sup>53</sup>Οδηγία 27/2012 «Ενεργειακή Απόδοση», Προοίμιο (15)

κράτη, μεταφράζεται σε ισχυροποίηση της θέσης της στο χώρο των Βαλκανίων και της Ανατολικής Μεσογείου.

Επίσης, στη σύγχρονη ελληνική πραγματικότητα της έντονης οικονομικής κρίσης η εξοικονόμηση ενέργειας θα οδηγήσει σε σημαντική μείωση των δημοσίων δαπανών, γεγονός το οποίο θα μπορούσε να συμβάλλει τόσο στη δημοσιονομική εξυγίανση, όσο και σε ενίσχυση της χρηματοδότησης της παιδείας, της δημόσιας υγείας και του πολιτισμού. Παράλληλα, η εξοικονόμηση ενέργειας θα μπορούσε να οδηγήσει στη μείωση της ανεργίας, μέσα από τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας στον τομέα της ενεργειακής απόδοσης, οι οποίες θα καλυφθούν από εξειδικευμένους επιστήμονες.

Πέρα από τα παραπάνω, η χώρα μας θα συμβάλει σημαντικά στην αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής προστατεύοντας ταυτόχρονα και το εγχώριο φυσικό περιβάλλον, το οποίο έχει ιδιαίτερη σημασία για την Εθνική μας οικονομία, καθώς προσελκύει ετησίως εκατομμύρια τουριστών από όλα τα μήκη και πλάτη του κόσμου.

## 2 Ο Κτιριακός Τομέας και η συμβολή του στην εξοικονόμηση ενέργειας

Τα κτίρια και οι μεταφορές κατατάσσονται στους μεγαλύτερους καταναλωτές ενέργειας παγκοσμίως<sup>54</sup>. Κάθε κτίριο καταναλώνει ενέργεια για το φωτισμό, τη θέρμανση, τον κλιματισμό του, τη λειτουργία των ηλεκτρικών συσκευών (π.χ. ψυγεία στεγνωτήρια, πλυντήρια) κλπ. Έχει διαπιστωθεί, ότι η ποσότητα διοξειδίου του άνθρακα που παράγεται από ένα χώρο επιφάνειας μόλις 16 τμ (280 κιλά CO<sub>2</sub>/τμ), αντιστοιχεί στην ετήσια παραγωγή αερίων του θερμοκηπίου ενός μέσου αυτοκινήτου<sup>55</sup>.

Σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης, η κατανάλωση ενέργειας στα κτίρια αντιστοιχεί στο 40% της τελικής ενεργειακής κατανάλωσης<sup>56</sup>. Παράλληλα υπολογίζεται, ότι τα τελευταία 8 χρόνια η ενέργεια που καταναλώνεται στις κατοικίες και τους χώρους εργασίας αυξάνεται με ρυθμούς 4% ετησίως<sup>57</sup>. Η αύξηση

<sup>54</sup>Οπ.π. Τσεσμελή Σ. «Ενεργειακή Ζήτηση- Κτιριακός Τομέας- Πλαίσιο θεώρησης».

<sup>55</sup>Ibid.

<sup>56</sup>Οδηγία 27/2012 «Ενεργειακή Απόδοση», Προοίμιο (16)

<sup>57</sup> Αργυροπούλου Α. «Κτίριο Ενέργεια θερμομόνωση Περιβάλλον και η αλληλεξάρτησή τους» Χανιά, Σεπτέμβριος 2009, <http://poseidon.library.tuc.gr/artemis/MT2009-0102/MT2009-0102.pdf>

αυτή είναι, τόσο ποσοτική, καθώς καταναλώνουμε περισσότερη ενέργεια σε απόλυτο μέγεθος, όσο και ποιοτική, επειδή χρησιμοποιούμε όλο και περισσότερο ηλεκτρισμό<sup>58</sup>. Σημαντικοί καταναλωτές ενέργειας είναι, επίσης, και τα Εμπορικά Κτίρια. Στη Βόρεια Αμερική, η κατανάλωση ενέργειας από εμπορικά κτίρια αντιπροσωπεύει μεταξύ 10% και 20% της συνολικής κατανάλωσης ενέργειας<sup>59</sup>.

Την ίδια στιγμή, τα κτίρια, ως καταναλωτές Ενέργειας, ευθύνονται για την εκπομπή στην ατμόσφαιρα διοξειδίου του άνθρακα και άλλων βλαβερών ατμοσφαιρικών ρύπων<sup>60</sup>, συμβάλλοντας καθοριστικά, όπως αναφέρεται παραπάνω, στη δημιουργία του φαινομένου του θερμοκηπίου και στην κλιματική αλλαγή. Σε επίπεδο ΕΕ εκτιμάται, ότι τα κτίρια προκαλούν το 40% των συνολικών εκπομπών διοξειδίου του Άνθρακα (CO<sub>2</sub>) στην ατμόσφαιρα<sup>61</sup>. Παράλληλα, στις Η.Π.Α. περίπου το 40% των αμερικανικών εκπομπών CO<sub>2</sub>, προέρχονται από τη χρήση ενέργειας σε εμπορικά, οικιστικά, βιομηχανικά κτίρια<sup>62</sup>, με περίπου 70% από αυτές τις εκπομπές να παράγονται κατά κύριο λόγο από το φωτισμό, τη θέρμανση, τη ψύξη, τον εξαερισμό και άλλα από τη χρήση των συσκευών<sup>63</sup>.

Την ίδια στιγμή, το αυξημένο ποσοστό κατανάλωσης ενέργειας στον κτιριακό τομέα συνεπάγεται αυξημένη κατανάλωση φυσικών πόρων και μεταφράζεται, επίσης, σε οικονομική επιβάρυνση των ενοίκων.

Στην Ελλάδα, το ποσοστό κατανάλωσης ενέργειας στα κτίρια αγγίζει το 36% της συνολικής κατανάλωσης<sup>64</sup>. Ιδιαίτερη αύξηση του ως άνω ποσοστού παρατηρήθηκε κατά την περίοδο 2000–2005, κατά την οποία αυξήθηκε η ενεργειακή κατανάλωση των κτιρίων κατά 24% περίπου<sup>65</sup>. Το 2005, επίσης, η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας στα κτίρια άγγιξε το 65%, και για το λόγο αυτό, τα κτίρια

---

<sup>58</sup>Ibid.

<sup>59</sup>Brooks M. "Green Leases and Green Buildings", Probate & Property Magazine: November/December 2008, Vol. 22, No. 5

<sup>60</sup>Χρονοπούλου Α. «Ενεργειακή Επιθεώρηση στα Κτίρια «Ε» και «Β» του συγκροτήματος Γενικών Εδρών της Πανεπιστημιούπολης Ζωγράφου» Διπλωματική Εργασία. Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα, Μάρτιος 2012 σελ. 19

<sup>61</sup>Οδηγία 27/2012 «Ενεργειακή Απόδοση», Προοίμιο (16)

<sup>62</sup>Klass B. Alexandra "State Standards for Nationwide Products revisited : Federalism, Green Building Codes, and Appliance Efficiency Standards" <http://ssrn.com/abstract=1474930>

<sup>63</sup>Ibid.

<sup>64</sup>Οπ.π. Τσεσμελή Σ. «Ενεργειακή Ζήτηση- Κτιριακός Τομέας- Πλαίσιο θεώρησης», σελ.22

<sup>65</sup> Χρονοπούλου Α. «Ενεργειακή Επιθεώρηση στα Κτίρια «Ε» και «Β» του συγκροτήματος Γενικών Εδρών της Πανεπιστημιούπολης Ζωγράφου» Διπλωματική Εργασία. Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα, Μάρτιος 2012 σελ. 19

συμμετέχουν ετησίως στις εκπομπές ρύπων CO<sub>2</sub> σε ποσοστό άνω του 43%<sup>66</sup>. Παράλληλα, η ενέργεια που καταναλώθηκε στα ελληνικά κτίρια αυξήθηκε με μέσο ετήσιο ρυθμό στο 5,5% για τη δεκαετία 1995-2005, τη στιγμή που ο αντίστοιχος ρυθμός αύξησης για το σύνολο της καταναλισκόμενης ενέργειας στην Ελλάδα είναι περίπου 3%.<sup>67</sup>

Βασική αιτία του υψηλού αυτού ποσοστού, αποτελεί κυρίως η παλαιότητα των υφιστάμενων κτιρίων. Σημαντικό ρόλο διαδραματίζει, επίσης, η συμπεριφορά των ενοίκων, η οποία χαρακτηρίζεται από την αλόγιστη κατανάλωση ενέργειας<sup>68</sup>.

Δεδομένου των παραπάνω συνθηκών, και των υψηλών ποσοστών κατανάλωσης ενέργειας στα κτίρια, διαπιστώνει κανείς, ότι τα κτίρια μπορούν να διαδραματίσουν ένα σημαντικό ρόλο στον τομέα της εξοικονόμησης ενέργειας. Γεννάται, επομένως, η αναγκαιότητα μείωσης των ποσοστών της ενέργειας που καταναλώνεται στον κτιριακό τομέα. Με τον τρόπο αυτό θα συμβάλουμε, α) στη μείωση του βαθμού ενεργειακής εξάρτησης της Ευρωπαϊκής Ένωσης, β) στην προστασία του Περιβάλλοντος μέσα από τη μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα και άλλων βλαβερών ατμοσφαιρικών ρύπων. Υπολογίζεται μάλιστα ότι μέχρι το έτος 2050 τα κτίρια μπορούν να συμβάλλουν στη μείωση των εκπομπών των αερίων του θερμοκηπίου κατά 80-95 % σε σύγκριση με το έτος 1990<sup>69</sup>. Παράλληλα, θα υπάρξει γ) τόνωση της καθηλωμένης σήμερα από την οικονομική κρίση οικονομίας, δημιουργώντας προοπτικές και διεξόδους ανάπτυξης και μείωσης της ανεργίας.

Σήμερα, η εξέλιξη της επιστήμης και της τεχνολογίας έχει συμβάλει δραστικά προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση, και προς αντιμετώπιση του ζητήματος προτείνει τη στροφή του κατασκευαστικού τομέα σε νέες κατασκευές, που συνάδουν με τις αρχές της βιώσιμης ή αειφόρου ανάπτυξης, όπως τα Κτίρια Υψηλής Απόδοσης με ιδιαίτερα τεχνικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά, που εισάγουν νέα πλεονεκτήματα και υψηλά επίπεδα απόδοσης στον τομέα της κατανάλωσης ενέργειας και φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος αλλά και σε άλλους τομείς όπως ο σχεδιασμός, η λειτουργικότητα ή η συντήρηση. Σε αυτά εντάσσονται και κατασκευές

<sup>66</sup>Δρετάκης Ε. «Ενεργειακή Επιθεώρηση στις φοιτητικές εστίες του ΤΕΙ Κρήτης - Α. Ενεργειακή επιθεώρηση Κτιριακού Κελύφους» Ηράκλειο 2012

<sup>67</sup>Ibid

<sup>68</sup>Οπ.π. Χρονοπούλου Α. «Ενεργειακή Επιθεώρηση στα Κτίρια «Ε» και «Β» του συγκροτήματος Γενικών Εδρών της Πανεπιστημιούπολης Ζωγράφου», σελ. 19

<sup>69</sup>Οδηγία 27/2012 «Ενεργειακή Απόδοση», Προοίμιο (17)

με **χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα**, δηλαδή με γενικότερα μειωμένες επιπτώσεις του κτιρίου στο φυσικό περιβάλλον<sup>70</sup>, οι οποίες ελαχιστοποιούν την κατανάλωση **ενέργειας, νερού, φυσικών πόρων και υλικών κατασκευής τους**<sup>71</sup> (**Πράσινα Κτίρια**), στα οποία θα αναφερθούμε λεπτομερέστερα παρακάτω<sup>72</sup>.

Παράλληλα υπάρχουν και τα κτίρια με χαμηλό έως μηδενικό ενεργειακό αποτύπωμα, δηλαδή τα κτίρια χαμηλής ή ακόμα και μηδενικής ενεργειακής κατανάλωσης (**Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης ή σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης αντίστοιχα**).

Σύμφωνα με στοιχεία του Κέντρου Ανανεώσιμων Πηγών και Εξοικονόμησης Ενέργειας (ΚΑΠΕ), το οικονομικό και περιβαλλοντικό κέρδος που θα προκύψει από το σωστό σχεδιασμό και την αύξηση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων μπορεί να ανέλθει έως και 30% στη κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας, που συνακόλουθα θα επιφέρει σημαντική μείωση στις βλαβερές εκπομπές του διοξειδίου του άνθρακα. Επομένως, η αύξηση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων, είναι απαραίτητη και τα ενεργειακά οφέλη της είναι τεράστια. Για το λόγο αυτό, η απαίτηση για εξοικονόμηση ενέργειας πρέπει εισαχθεί και στον κατασκευαστικό τομέα και να γίνει συνειδητή επιλογή σε κάθε τομέα της ζωής μας.

### 3 Η κτιριακή –κατασκευαστική υποδομή στην Ελλάδα

Σήμερα, το 77% του συνόλου των ελληνικών κτιρίων αντιστοιχεί σε κατοικίες και το 23% σε κτίρια του τριτογενή τομέα<sup>73</sup>. Μία περαιτέρω κατηγοριοποίηση κατανέμει τα κτίρια σε τρεις επί μέρους κατηγορίες: α) Στα κτίρια του οικιακού τομέα, β) στα κτίρια του Τριτογενή τομέα και γ) στα κτίρια του τομέα των Δημοσίων Κτιρίων. Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει κατοικίες, μονοκατοικίες ή πολυκατοικίες που προορίζονται για μόνιμη ή για παροδική χρήση. Στη δεύτερη κατηγορία εντάσσονται γραφεία, καταστήματα εμπορικά κέντρα, βιοτεχνικοί και βιομηχανικοί χώροι και αποθήκες, ενώ στον Τομέα των Δημοσίων κτιρίων βρίσκουμε νοσοκομεία, σχολεία, αθλητικές εγκαταστάσεις, αεροσταθμούς και κτίρια Δημοσίων υπηρεσιών<sup>74</sup>.

<sup>70</sup>Οπ.π. Sussman E., «Reshaping Municipal and County Laws to Foster Green Building, Energy Efficiency, and Renewable Energy».

<sup>71</sup>Ibid.

<sup>72</sup>Βλπ σελ 30 επ.

<sup>73</sup>Οπ.π. Αλεξίβιος Γ., «Εξοικονόμηση Ενέργειας στα κτίρια».

<sup>74</sup>Οπ.π. Τσεσμελή Σ. «Ενεργειακή Ζήτηση- Κτιριακός Τομέας- Πλαίσιο θεώρησης», σελ.17



Ο τομέας της οικοδομής αποτελούσε ανέκαθεν έναν από τους κινητήριους μοχλούς της ελληνικής οικονομίας<sup>75</sup>. Τη δεκαετία 1950-1960, η μεγάλη μετακίνηση του πληθυσμού από την ύπαιθρο στα μεγάλα αστικά κέντρα οδήγησε τον κατασκευαστικό τομέα σε έξαρση. Η ανάγκη στέγασης του πληθυσμού αυτού ήταν επιτακτική και, ως εκ τούτου, οδήγησε στην ταχύτατη κατασκευή μεγάλου αριθμού κτιριακών μονάδων. Έτσι σήμερα το μεγαλύτερο μέρος των ελληνικών κτιρίων χαρακτηρίζεται από παλαιότητα.

Σύμφωνα, με στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.), το 2006 το 71% των ελληνικών κτιρίων κατασκευάστηκαν πριν το 1980<sup>76</sup>, ενώ η κατανομή του αριθμού των κτιρίων ανάλογα με την χρονολογία κατασκευής τους στις διάφορες κλιματικές ζώνες<sup>77</sup>, παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

<i>Περιοχή</i>	<i>Πριν το 1919</i>	<i>1919- 1945</i>	<i>1946- 1960</i>	<i>1961- 1970</i>	<i>1971- 1980</i>	<i>1981- 1985</i>	<i>Μετά το 1986</i>	<i>Σύνολο κτιρίων 1990</i>
<i>ΖΩΝΗ Α</i>	<i>116.111</i>	<i>124.473</i>	<i>132.992</i>	<i>104.599</i>	<i>105.465</i>	<i>65.098</i>	<i>52.785</i>	<i>717.684</i>
<i>ΖΩΝΗ Β</i>	<i>117.668</i>	<i>206.991</i>	<i>300.752</i>	<i>367.789</i>	<i>369.961</i>	<i>191.705</i>	<i>117.408</i>	<i>1.717.574</i>
<i>ΖΩΝΗ Γ</i>	<i>66.007</i>	<i>169.128</i>	<i>290.052</i>	<i>337.852</i>	<i>280.466</i>	<i>129.697</i>	<i>86.047</i>	<i>1.385.917</i>
<b>Σύνολο</b>	<b>294.786</b>	<b>500.592</b>	<b>723.796</b>	<b>810.240</b>	<b>755.892</b>	<b>386.500</b>	<b>256.240</b>	<b>3.821.175</b>

Πίνακας 2

Πηγή : : ΕΣΥΕ,  
Αριθμός κτιρίων και ποσοστιαία κατανομή ανά κλιματική ζώνη και χρονολογία κατασκευής  
στην Ελλάδα<sup>78</sup>

<sup>75</sup> Φίλιας Β. «Η Κοινωνιολογία της Υπανάπτυξης» Σύγχρονη Εποχή 1999

<sup>76</sup>[http://dspace.lib.ntua.gr/bitstream/123456789/8218/1/ploumpiv\\_dimarxeia.pdf](http://dspace.lib.ntua.gr/bitstream/123456789/8218/1/ploumpiv_dimarxeia.pdf)

<sup>77</sup> Πίνακας 2 Κλιματικές ζώνες στην Ελλάδα

**Ζώνη Α :** Κρήτη, Κυκλάδες, Δωδεκάνησα, Σάμος, Μεσσηνία, Λακωνία, Αργολίδα, Ζάκυνθος, Κεφαλονιά, Ιθάκη

**Ζώνη Γ:** Αρκαδία, Ευρυτανία, Ιωάννινα, Λάρισα, Καρδίτσα, Τρίκαλα, Πιερία, Ημαθία, Πέλλα, Θεσσαλονίκη, Κιλκίς, Χαλκιδική, Σέρρες, Καβάλα, Δράμα, Θάσος, Σαμοθράκη, Ξάνθη, Ροδόπη, Έβρος, Γρεβενά, Κοζάνη, Καστοριά, Φλώρινα.

**Ζώνη Β:** Κορινθία, Ηλεία, Αχαΐα, Αιτωλοακαρνανία. Φθιώτιδα, Φωκίδα, Βοιωτία, Αττική, Εύβοια, Μαγνήσια, Σποράδες, Λέσβος, Χίος, Κέρκυρα, Λευκάδα, Θεσπρωτία, Πρέβεζα, Άρτα.

<sup>78</sup> Ο.π. Τσεσμελή Σ., «Ενεργειακή Ζήτηση- Κτιριακός Τομέας- Πλαίσιο θεώρησης», σελ.18

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα παρατηρεί κανείς, ότι το μεγαλύτερο ποσοστό κτιρίων που κατασκευάστηκε μετά το 1960 συγκεντρώνεται στη ζώνη Β, στην οποία περιλαμβάνεται και η Αττική. Όσον αφορά την παλαιότητα των κτιρίων, το μεγαλύτερο ποσοστό κτιρίων 93,2% κατασκευάστηκαν πριν το 1986, ενώ μόνο το 6,7% κατασκευάστηκαν την περίοδο 1986-1990<sup>79</sup>.

Η προχειρότητα της κατασκευής, που χαρακτηρίζει τα κτίρια που κατασκευάστηκαν πριν από το 1986, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι οφείλεται στην περιορισμένη τεχνολογία της εποχής και στη απουσία σχετικού νομοθετικού πλαισίου. Ειδικότερα, ο Κανονισμός Θερμομόνωσης<sup>80</sup> εισήχθη στην Ελλάδα το έτος 1979<sup>81</sup>, και για το λόγο αυτό όλες οι κατασκευές της προηγούμενης περιόδου δεν ήταν θερμικά προστατευμένες. Ωστόσο και κατά την πρώτη δεκαετία της εφαρμογής του Κανονισμού Θερμομόνωσης, η πλειοψηφία των κτιρίων εξακολουθούσε να μην είναι σωστά μονωμένη<sup>82</sup>. Ταυτόχρονα, τα ελληνικά κτίρια διαθέτουν στην πλειοψηφία τους παλαιές ηλεκτρομηχανικές εγκαταστάσεις και γι' αυτό παρουσιάζουν χαμηλή ενεργειακή απόδοση<sup>83</sup>.

Παράλληλα, η απουσία του σύγχρονου τεχνολογικού εξοπλισμού, καθιστούσε αδύνατη την αξιοποίηση του υψηλού ηλιακού δυναμικού της χώρας. Επιπρόσθετα, η απουσία των γνώσεως της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής, και ο μη ορθολογικός σχεδιασμός των κτιρίων, που προέκυψε από την απομάκρυνση της αρχιτεκτονικής οπτικής από το φυσικό περιβάλλον και τις κλιματολογικές συνθήκες<sup>84</sup>, δεν ευνόησαν τη δημιουργία κατασκευών με χαμηλή ενεργειακή κατανάλωση.

Αποτέλεσμα όλων των παραπάνω ήταν στη πλειοψηφία των ελληνικών κτιρίων να απουσιάζει η θερμομόνωση, να διαθέτουν κουφώματα παλαιάς τεχνολογίας, ελλιπή ηλιοπροστασία, και να συντελείται σε αυτά ανεπαρκής συντήρηση των συστημάτων θέρμανσης και κλιματισμού<sup>85</sup>.

<sup>79</sup>Ibid

<sup>80</sup>Με τον κανονισμό θερμομόνωσης καθορίζεται μία μέγιστη τιμή θερμικής μετάδοσης για τα οικοδομικά στοιχεία (π.χ. τοίχους, οροφές, παράθυρα κλπ) και για το κέλυφος του κτιρίου, για διαφορετικές γεωμετρίες κτιρίων (επιφάνεια στις αναλογίες όγκου) και κλιματικές ζώνες.

<sup>81</sup>Με τον κανονισμό θερμομόνωσης καθορίζεται μία μέγιστη τιμή θερμικής μετάδοσης για τα οικοδομικά στοιχεία (π.χ. τοίχους, οροφές, παράθυρα κλπ) και για το κέλυφος του κτιρίου, για διαφορετικές γεωμετρίες κτιρίων (επιφάνεια στις αναλογίες όγκου) και κλιματικές ζώνες.

<sup>82</sup>Οπ.π. Τσεσμελή Σ., «Ενεργειακή Ζήτηση- Κτιριακός Τομέας- Πλαίσιο θεώρησης», σελ.. 15

<sup>83</sup>Οπ.π. Αλεξίβιος Γ. «Εξοικονόμηση Ενέργειας στα κτίρια».

<sup>84</sup><http://exoikonomisi.ypeka.gr>

<sup>85</sup>Ibid

Όλοι οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες σε συνδυασμό με τις δειλές, έως ανύπαρκτες, προσπάθειες ανακαινίσεων των παλαιών κτιρίων, συνέβαλαν σε σημαντικό βαθμό, ώστε το μεγαλύτερο μέρος των ελληνικών κτιρίων να θεωρείται ιδιαίτερος ενεργοβόρος<sup>86</sup>.

#### 4. Τα Κτίρια Υψηλής Απόδοσης, τα Πράσινα Κτίρια, τα Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης και τα Κτίρια σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης

Είναι κοινά αποδεκτό, ότι τα κτίρια αντιπροσωπεύουν μια ζωτική λειτουργία του κοινωνικού και οικονομικού βίου, με σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, δομημένο και φυσικό. Η όξυνση των περιβαλλοντικών προβλημάτων και η ραγδαία εξέλιξη της τεχνολογίας, της έρευνας και της καινοτομίας θέτουν νέα ζητήματα ανάπτυξης των κτιριακών κατασκευών με προσανατολισμό φιλικότερο προς το περιβάλλον, που συνάδουν με τις αρχές της βιώσιμης ή αειφόρου ανάπτυξης. Οι κατασκευές αυτές, που συνηθίζεται να αποκαλούνται «Πράσινες Κατασκευές» ενσωματώνουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και αναπτύσσουν ποικίλες λειτουργίες τόσο σε επίπεδο ενεργειακής κατανάλωσης όσο και σε επίπεδο φυσικών πόρων και ευρύτερα προστασίας του περιβάλλοντος ή και σε επίπεδο σχεδιασμού, λειτουργικότητας ή και συντήρησης.

Οι νέες αυτές εξελίξεις και τα νέα αυτά δεδομένα στον τομέα των κατασκευών κατέστησαν αντικείμενο μελέτης και έρευνας και αποτέλεσαν τη βάση για την αλλαγή της φιλοσοφίας αλλά και των κατασκευαστικών αρχών στις κατασκευές και το δομημένο περιβάλλον<sup>87</sup>. Ταυτόχρονα στην προσπάθεια μελέτης των νέων δεδομένων προέκυψε η χρήση μιας ορολογίας, η οποία βρίσκεται σε διαρκή εξέλιξη και διαπλάθεται συνεχώς. Η χρησιμοποιούμενη ορολογία όταν γίνεται αναφορά στον όρο «Πράσινες Κατασκευές» περιλαμβάνει έννοιες όπως «Κτίριο Υψηλής Απόδοσης» ή «Πράσινο Κτίριο» που χρησιμοποιούνται συχνά ως ταυτόσημοι<sup>88</sup>, ενώ την ίδια

<sup>86</sup>Ibid

<sup>87</sup> Prum D., Green buildings, High performance buildings, and sustainable construction: does it really matter what we call them?, Villanova Environmental Law Journal, vol. XII, (2010), available at: <http://ssrn.com/abstract=1731688>

<sup>88</sup> Ibid

στιγμή συναντώνται και οι όροι Κτίριο Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης ή και Κτίριο σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης<sup>89</sup>.

#### 4.1 Ορισμοί και Έννοιες

Όπως προαναφέρθηκε<sup>90</sup>, στο πλαίσιο του Κτιρίου Υψηλής Απόδοσης εντάσσεται και το Πράσινο Κτίριο. Από τη διεθνή βιβλιογραφία προκύπτει, ότι επειδή και στις τις δυο περιπτώσεις πρόκειται για νέες έννοιες, οι ορισμοί τους τελούν υπό συζήτηση και διαμόρφωση, συνιστούν δηλ. δυναμικές έννοιες<sup>91</sup>.

Στην περίπτωση του Κτιρίου Υψηλής Απόδοσης (High Performance Building) οι απαντώμενοι στη διεθνή βιβλιογραφία ορισμοί εστιάζουν στην ενσωμάτωση και βελτιστοποίηση με βάση τον κύκλο ζωής των σημαντικών χαρακτηριστικών υψηλής απόδοσης, συμπεριλαμβανομένης της ενέργειας, του νερού, του περιβάλλοντος, της ασφάλειας, της αντοχής, της προσβασιμότητας, της σχέσης κόστους-οφέλους, της παραγωγικότητας, της βιωσιμότητας, της λειτουργικότητας καθώς και επιχειρησιακών πτυχών<sup>92</sup>.

Για το Πράσινο Κτίριο, ομοίως έννοια καινούργια, δυναμική και επομένως συνεχώς εξελισσόμενη<sup>93</sup>, δεν υπάρχει μέχρι στιγμής κάποιος κοινά αποδεκτός ορισμός<sup>94</sup>. Συχνά δε το «Πράσινο Κτίριο» αναφέρεται στη βιβλιογραφία και ως «Ευφυές Κτίριο» (Intelligent Building) ή «Αειφόρο/Βιώσιμο Κτίριο» (Sustainable Building), εξαρτώμενος ο ορισμός από τους σκοπούς ή τις προτεραιότητες ή αναλόγως εάν δίνεται έμφαση στην ενσωμάτωση και εφαρμογή της τεχνολογίας<sup>95</sup>. Και ενώ οι ορισμοί του «Πράσινου» και «Ευφυούς» Κτιρίου γίνεται δεκτό, ότι συγκλίνουν δεν συμβαίνει το ίδιο με τους ορισμούς του Πράσινου Κτιρίου και του

<sup>89</sup> Ας σημειωθεί ότι χρησιμοποιούνται και άλλοι παρεμφερείς όροι στη βιβλιογραφία όπως Παθητικό Κτίριο ή Κτίριο ελάχιστης κατανάλωσης κ.α. που δεν αποτελούν αντικείμενο της παρούσας μιας και στην πράξη έχει αρχίσει η υποχώρησή τους και η επικράτηση των παραπάνω αναφερόμενων «Κτίριο Υψηλής Απόδοσης», «Πράσινο Κτίριο», «Κτίριο Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης», «Κτίριο σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης».

<sup>90</sup> Βλ. ανωτέρω στο υπό στοιχ. (1.2) της παρούσας

<sup>91</sup> Οπ.π. Lewis A., Riley D., Elmualim A., Defining High Performance Buildings for Operations and Maintenance.

<sup>92</sup> Οπ.π. Lewis A., Riley D., Elmualim A., Defining High Performance Buildings for Operations and Maintenance, όπου παρατίθεται ο ορισμός της Energy Independence and Security Act 2007 (USA), 401 PL 110-140.

<sup>93</sup> Βλ. [http://sallan.org/pdf-docs/CHOWE\\_GreenBuildLaw.pdf](http://sallan.org/pdf-docs/CHOWE_GreenBuildLaw.pdf)

<sup>94</sup> CMS Law Tax, Study on the use of Green Lease Clauses in Europe <http://eguides.cmslegal.com/greenleases/index.aspx>

<sup>95</sup> Οπ.π. οπ.π. Lewis A., Riley D., Elmualim A., Defining High Performance Buildings for Operations and Maintenance

Κτιρίου Υψηλής Απόδοσης, οι οποίοι διαφέρουν<sup>96</sup>. Βέβαια αν και έχουν αναδειχθεί και συζητούνται τα στοιχεία εκείνα που διαφοροποιούν τα Κτίρια Υψηλής Απόδοσης από τα Πράσινα Κτίρια, εν τούτοις δεν έχουν αποκρυσταλλωθεί οι διαφορές αυτές ώστε να υπάρχουν και αντίστοιχοι κοινώς αποδεκτοί διακριτοί ορισμοί, που να αποτυπώνονται και σε νομικά κείμενα.

Ομοίως και για το Κτίριο Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης δεν συναντάται ένας νομικός ορισμός, αν και συνήθως αυτό συνδέεται με την ενεργειακή κατάταξη του κτιρίου σε υψηλής ενεργειακής απόδοσης ενεργειακή κατηγορία. Υφίσταται όμως, σε επίπεδο εθνικής νομοθεσίας, νομικός ορισμός της ενεργειακής απόδοσης κτιρίου-κτιριακής μονάδας, σύμφωνα με τον οποίο ορίζεται ως τέτοια «η υπολογισθείσα ή μετρούμενη ποσότητα ενέργειας που απαιτείται για να ικανοποιηθεί η ενεργειακή ζήτηση που συνδέεται με την τυπική χρήση του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την ενέργεια που χρησιμοποιείται για θέρμανση, ψύξη, αερισμό, παραγωγή ΖΝΧ<sup>97</sup> και φωτισμό.» (αρ. 2 παρ. 9 Ν. 4122/2013).

Αντίθετα για το Κτίριο σχεδόν Μηδενικής Κατανάλωσης υπάρχει ο νομικός ορισμός που δίνεται στο πλαίσιο του δευτερογενούς δικαίου της Ε.Ε. και συγκεκριμένα στην Οδηγία 2010/31/ΕΚ στο άρθρο 9 καθώς και στον Ν. 4122/2013, άρθρο 2 παρ. 5. : «κτίριο με πολύ υψηλή ενεργειακή απόδοση, προσδιοριζόμενη σύμφωνα με το άρθρο 3<sup>98</sup>. Η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας που απαιτείται για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών του κτιρίου, πρέπει να καλύπτεται σε πολύ μεγάλο βαθμό από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, περιλαμβανομένης της ενέργειας που παράγεται επιτόπου ή πλησίον του κτιρίου.».

Αξίζει να σημειωθεί ότι παρά την ανυπαρξία νομικών ορισμών για τις παραπάνω κατηγορίες κτιρίων σε επίπεδο ΕΕ ή και σε εθνικό επίπεδο (Κτίρια Υψηλής Απόδοσης, Πράσινα Κτίρια, Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης), εν τούτοις απαντώνται διατάξεις της κοινής εθνικής νομοθεσίας, οι οποίες αναφέρονται στη διάκριση υψηλής ενεργειακής και υψηλής περιβαλλοντικής απόδοσης. Πρόκειται για έμμεσες και αποσπασματικές μεν αναφορές, πλην όμως δίνουν ένα στίγμα προς την κατεύθυνση της οριοθέτησης των οικείων εννοιών-κατηγοριών. Έτσι, στο πλαίσιο του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 4067/2012) στο άρθρο 25 που προβλέπονται κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης

<sup>96</sup> Ibid.

<sup>97</sup> Παραγωγή Ζεστού Νερού Χρήσης

<sup>98</sup> Άρθρο 3 Ν. 4122/2013 : Θέσπιση μεθοδολογίας υπολογισμού ενεργειακής απόδοσης κτιρίων

ενεργειακής κατανάλωσης για μεν την ανώτερη (υψηλότερη) ενεργειακά κατηγορία A+ σύμφωνα με τον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (K.EN.A.K.) όπως αυτή κάθε φορά ορίζεται δίνεται κίνητρο αύξησης του συντελεστή δόμησης κατά 5 %, στα δε κτίρια ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης που παρουσιάζουν παράλληλα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση, η σχετική αύξηση του συντελεστή δόμησης ονομάζεται ειδική και είναι της τάξης του 10%. Η εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση πρέπει μάλιστα να τεκμηριώνεται με χρήση διεθνώς αναγνωρισμένης μεθοδολογίας περιβαλλοντικής αξιολόγησης (Environmental Assessment Method), όπως το Leadership in Energy and Environmental Design (“LEED”), στο οποίο αναφερόμαστε αναλυτικά κατωτέρω, ή άλλη ισοδύναμη διεθνής μεθοδολογία. Εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση θεωρείται αυτή που είναι ισοδύναμη ή καλύτερη από το χρυσό LEED.

## 4.2 Ορισμός, Έννοια και Περιεχόμενο του Πράσινου Κτιρίου

Παρά το γεγονός, ότι δεν έχει διατυπωθεί ακόμη ο νομικός ορισμός του Πράσινου Κτιρίου, ούτε σε επίπεδο ΕΕ, ούτε σε εθνικό επίπεδο, εν τούτοις υπάρχει μεγάλη κινητικότητα και επιστημονική έρευνα σχετικά με τα στοιχεία εκείνα που χαρακτηρίζουν ένα Πράσινο Κτίριο.

### 4.2.1 Έννοια και Περιεχόμενο

Σε πρώτο στάδιο, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι απαραίτητη προϋπόθεση για την παράθεση της έννοιας του Πράσινου Κτιρίου και της Πράσινης Κτιριακής Μονάδας αποτελεί η προηγούμενη διευκρίνιση των όρων «κτίριο» και «Κτιριακή Μονάδα» αντίστοιχα. Ένας ικανοποιητικός ορισμός, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι μας δίνεται στην παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. 4122/2013<sup>99</sup>. Σύμφωνα με αυτή, κτίριο ονομάζεται μία κατασκευή στεγασμένη με τοίχους, η οποία δαπανά ενέργεια προκειμένου να ρυθμιστούν οι κλιματικές συνθήκες του εσωτερικού

<sup>99</sup> Με το Ν.4122/2013 εναρμονίζεται η ελληνική νομοθεσία με την Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 19ης Μαΐου 2010 «Για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων (αναδιατύπωση)» (ΕΕ L153 της 18.6.2010), η οποία αντικαθιστά την προγενέστερη Οδηγία 2002/91/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2002, που ενσωματώθηκε στο εθνικό δίκαιο της χώρας με το ν. 3661/2008 (Α'89).

της χώρας<sup>100</sup>. Παράλληλα σύμφωνα με το περιεχόμενο παρ. 2 του άρθρου 2 Ν. 4122/2013, κτιριακή μονάδα είναι το τμήμα, ο όροφος ή διαμέρισμα εντός κτιρίου που έχει σχεδιαστεί ή υποστεί μετατροπή ώστε να χρησιμοποιείται χωριστά<sup>101</sup>.

Επιπλέον, κτίριο θεωρείται μία κατασκευή που προέκυψε ως σύνολο μιας σειράς τεχνικών έργων και εγκαταστάσεων και προορίζεται α) για την παραμονή ή διαμονή ανθρώπων (π.χ. κατοικίες), β) την εκτέλεση εργασιών ή την άσκηση σε αυτό κάποιου επαγγέλματος (π.χ. γραφεία, καταστήματα), γ) την αποθήκευση ή την τοποθέτηση πραγμάτων (π.χ. Αποθήκες, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων), δ) την τοποθέτηση και τη λειτουργία μηχανημάτων, εξασφαλίζοντας την ίδια στιγμή για τους ενοίκους του τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης<sup>102</sup>.

Βασιζόμενοι στους παραπάνω ορισμούς της εθνικής νομοθεσίας αλλά και στη γενικότερη διεθνή βιβλιογραφία, ως **πράσινα**<sup>103</sup> θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν τα κτίρια και οι κτιριακές μονάδες των οποίων η κατασκευή, η χωροθέτηση, ο σχεδιασμός, η λειτουργία και η συντήρησή τους, συνάδουν με τις αρχές της βιώσιμης ή αειφόρου ανάπτυξης<sup>104</sup> και διακρίνονται για τις μειωμένες επιπτώσεις τους στο περιβάλλον<sup>105</sup>. Οι εν λόγω κατασκευές διέπονται συνήθως από τις αρχές της **βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής** και του **βιοκλιματικού σχεδιασμού**, και αποσκοπούν στη διασφάλιση κατάλληλων εσωκλιματικών συνθηκών και σωστής θερμικής συμπεριφοράς **προκειμένου να περιορίσουν, στο μέγιστο δυνατό βαθμό, την κατανάλωση ενέργειας, νερού, φυσικών πόρων και υλικών κατασκευής τους**<sup>106</sup>. Ο συγκεκριμένος ορισμός σχετίζεται με το περιβαλλοντικό αποτύπωμα ενός κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων και των μειωμένων εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα στην ατμόσφαιρα<sup>107</sup>. Επομένως, πρόκειται για κατασκευές που χαρακτηρίζονται από **«υψηλή ενεργειακή απόδοση» (χαμηλό έως και**

<sup>100</sup>Άρθρο 2 παρ. 1 Ν.4122/2013 και άρθρ.2 παρ. 1 της Οδηγίας 2010/31/ΕΕ (ΕΕ L153 της 18.6.2010)

<sup>101</sup>Ibid

<sup>102</sup><http://poseidon.library.tuc.gr/artemis/MT2009-0102/MT2009-0102.pdf> - Αργυροπούλου Α. «Κτίριο, Ενέργεια, Θερμομόνωση, Περιβάλλον και η Αλληλεξάρτησή τους», Πτυχιακή Εργασία, Πολυτεχνείο Κρήτης

<sup>103</sup> Οπ.π. Prum D., Green buildings, High performance buildings, and sustainable construction: does it really matter what we call them?, καθώς και Legrand, The Drive for High Performance Buildings, White Paper | High Performance Buildings, August 2013, available at: [http://www.edcmag.com/ext/resources/White\\_Papers/legrand\\_The-Drive-for-High-Performance-Buildings-latest.pdf](http://www.edcmag.com/ext/resources/White_Papers/legrand_The-Drive-for-High-Performance-Buildings-latest.pdf)

<sup>104</sup>Οπ.π. CMS Law Tax, Study on the use of Green Lease Clauses in Europe.

<sup>105</sup>Οπ.π. Sussman E., "Reshaping Municipal and County Laws to Foster Green Building".

<sup>106</sup> Ibid.

<sup>107</sup>CMS Law Tax, Study on the use of Green Lease Clauses in Europe σελ. 4

μηδενικό ενεργειακό αποτύπωμα) και από μειωμένες επιπτώσεις στο περιβάλλον, κατά τη διάρκεια όλου του κύκλου ζωής τους (χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα), εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα στους ενοίκους τους καλύτερη ποιότητα εσωτερικού περιβάλλοντος και κατ'επέκταση καλύτερους όρους διαβίωσης. Τα Πράσινα Κτίρια δηλ. κατασκευάζονται από φιλικά προς το περιβάλλον υλικά και διαθέτουν σύγχρονα τεχνολογικά συστήματα εξοικονόμησης και ανακύκλωσης νερού, καθώς και διαχείρισης αποβλήτων, που ελαχιστοποιούν τις βλαβερές εκπομπές τους στο φυσικό περιβάλλον, μειώνοντας την επίδρασή τους στο οικοσύστημα της περιοχής.

Ειδικότερα ως προς το σκέλος της ενεργειακής κατανάλωσης, η μείωση της καταναλωμένης ενέργειας επιδιώκεται με τη χρήση νέων υλικών με ελάχιστες περιβαλλοντικές επιπτώσεις<sup>108</sup>, καθώς επίσης και με τον περιορισμό των θερμικών απωλειών κατά τους χειμερινούς μήνες του χρόνου, αυξάνοντας παράλληλα την φυσική δροσιά τους θερινούς μήνες, και δημιουργώντας ταυτόχρονα θερμική αποφόρτωση μέσω αερισμού<sup>109</sup>. Παράλληλα σημαντικό ρόλο προς την κατεύθυνση αυτή παίζει η αξιοποίηση στη λειτουργία του κτιρίου ανανεώσιμων μορφών ενέργειας<sup>110</sup>.

Επιπλέον, η εξοικονόμηση ενέργειας σε ένα κτίριο μπορεί να διασφαλιστεί μέσω της υψηλής αποδοτικότητας των εγκατεστημένων ενεργειακών συστημάτων. Κάτι τέτοιο προϋποθέτει την άριστη ποιότητα του σχετικού εξοπλισμού και της εγκατάστασής του, καθώς και των τεχνικών μελετών που το προδιαγράφουν. Ένας ακόμα καθοριστικός παράγοντας εξοικονόμησης ενέργειας είναι η σωστή Ενεργειακή Διαχείριση του κτιρίου. Πρόκειται για μία συστηματική, οργανωμένη και συνεχή δραστηριότητα που αποτελείται από ένα προγραμματισμένο σύνολο διοικητικών, τεχνικών και οικονομικών δράσεων<sup>111</sup>.

<sup>108</sup>Οπ.π. Αλεβίζος Γ. «Εξοικονόμηση ενέργειας στα Κτίρια».

<sup>109</sup>Τζαγκαρίδου- Λαζάρου Σ. «Αρχές βιοκλιματικής Αρχιτεκτονικής- Πράσινα Κτίρια» Ίδρυμα ενέργειας Κύπρου

([http://www.mcit.gov.cy/mcit/mcit.nsf/0/7FCCCC67119C7A3AC2257586003AC345/\\$file/%CE%91%CE%A1%CE%A7%CE%95%CE%A3%20%CE%92%CE%99%CE%9F%CE%9A%CE%9B%CE%99%CE%9C%CE%91%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97%CE%A3%20%CE%91%CE%A1%CE%A7%CE%99%CE%A4%CE%95%CE%9A%CE%A4%CE%9F%CE%9D%CE%99%CE%9A%CE%97%CE%A3-%20%CE%A0%CE%A1%CE%91%CE%A3%CE%99%CE%9D%CE%91%20%CE%9A%CE%A4%CE%99%CE%A1%CE%99%CE%91.pdf](http://www.mcit.gov.cy/mcit/mcit.nsf/0/7FCCCC67119C7A3AC2257586003AC345/$file/%CE%91%CE%A1%CE%A7%CE%95%CE%A3%20%CE%92%CE%99%CE%9F%CE%9A%CE%9B%CE%99%CE%9C%CE%91%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97%CE%A3%20%CE%91%CE%A1%CE%A7%CE%99%CE%A4%CE%95%CE%9A%CE%A4%CE%9F%CE%9D%CE%99%CE%9A%CE%97%CE%A3-%20%CE%A0%CE%A1%CE%91%CE%A3%CE%99%CE%9D%CE%91%20%CE%9A%CE%A4%CE%99%CE%A1%CE%99%CE%91.pdf))

<sup>110</sup>Οπ.π. CMS Law Tax, Study on the use of Green Lease Clauses in Europe.

<sup>111</sup>Οπ.π. Τσεσμελή Σ. «Ενεργειακή Ζήτηση- Κτιριακός Τομέας- Πλαίσιο θεώρησης», σελ.27



Την ίδια στιγμή, σήμερα, η υπάρχουσα τεχνογνωσία στον τομέα της εξοικονόμησης ενέργειας παρέχει τη δυνατότητα κατασκευής Κτιρίων σχεδόν μηδενικής Κατανάλωσης Ενέργειας<sup>112</sup>. Προβλέπεται, μάλιστα, ότι από τον Ιανουάριο του έτους 2021, όλα τα κτίρια πρέπει να είναι σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας. Η αντίστοιχη υποχρέωση για τα κτίρια του Δημόσιου τομέα ξεκινά από τον Ιανουάριο του έτους 2019<sup>113</sup>.

Επομένως το σκέλος της υψηλής ενεργειακής απόδοσης, που επιτυγχάνεται και από τα Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης και τα Κτίρια σχεδόν Μηδενικής Κατανάλωσης αποτελεί ουσιώδη και κομβική συνιστώσα του Πράσινου Κτιρίου, μιας και συμβάλλει καθοριστικά στη μείωση των εκπομπών CO<sub>2</sub> στην ατμόσφαιρα και άρα και στη βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος.

#### 4.2.2 Η πιστοποίηση των Πράσινων Κτιρίων

Η διεθνής πρακτική επιβάλλει την Πιστοποίηση των Πράσινων Κτιρίων και την τεκμηριωμένη αναγνώρισή τους από ειδικά συστήματα και μηχανισμούς Πιστοποίησης. Οι αιτίες μίας τέτοιας ενέργειας δεν είναι αμιγώς περιβαλλοντικές αλλά έχουν ένα έντονα εμπορικό χαρακτήρα. Μέσα από την διαδικασία της πιστοποίησης βεβαιώνονται τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των Πράσινων Κτιρίων, γεγονός το οποίο συνδέεται με την επαύξηση της εμπορικής τους αξίας σε σχέση με τις κοινές κατασκευές.

Το πλέον διαδεδομένο σύστημα πιστοποίησης σε παγκόσμιο επίπεδο, το οποίο ξεκίνησε αρχικά από τις Η.Π.Α. και το Συμβούλιο Πράσινων Κτιρίων (U.S. Green Building Council) αποτελεί το πρόγραμμα Leadership in Energy and Environmental Design ("LEED")

Σύμφωνα με το σύστημα πιστοποίησης LEED κάθε κτίριο κατατάσσεται σε μία από τέσσερεις επιμέρους κατηγορίες: α) βασικό επίπεδο πιστοποίησης, β) ασημένιο επίπεδο πιστοποίησης, γ) χρυσό επίπεδο πιστοποίησης και δ) πλατινένιο επίπεδο πιστοποίησης<sup>114</sup>. Παράλληλα υπάρχουν πέντε τρόποι βαθμολόγησης ενός έργου ανάλογα με την κατηγορία στην οποία αυτό ανήκει. Έτσι διαπιστώνουμε την

<sup>112</sup>N.4122/2013 άρθρο 9

<sup>113</sup>N.4122/2013 άρθρο 9 παρ. 1

<sup>114</sup><http://www.usgbc.org/leed>

ύπαρξη πιστοποίησης α) για σχεδιασμό και κατασκευή ενός κτιρίου, β) για σχεδιασμό και κατασκευή εσωτερικών χώρων, γ) για τα συστήματα και τη δυνατότητα συντήρησης ενός κτιρίου, δ) για την ανάπτυξη μιας γειτονιάς, και ε) για κατοικίες<sup>115</sup>.

#### 4.2.3 Τα Πράσινα Κτίρια στην Ελλάδα - Οι ιδιαιτερότητες

Στην Ελλάδα σήμερα, υπάρχουν ελάχιστα Πράσινα Κτίρια, με την παραπάνω έννοια, που διαθέτουν δηλαδή χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα και που πληρούν τις προδιαγραφές LEED, η οποία αποτελεί διεθνώς αναγνωρισμένη μεθοδολογία που αναφέρεται αποσπασματικά, όπως προαναφέρθηκε, στο πλαίσιο του εθνικού δικαίου, εφαρμόζεται όμως υποχρεωτικά προκειμένου να τεκμηριωθεί η εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση των κτιρίων, στα οποία παρέχονται κίνητρα. Όπως έχει αναφερθεί, μέχρι στιγμής η μεγάλη πλειοψηφία των ελληνικών κτιρίων χαρακτηρίζεται από παλαιότητα στην κατασκευή και είναι ιδιαιτέρως ενεργοβόρα. Η σύγχρονη οικονομική συγκυρία, η έντονη οικονομική κρίση και η έλλειψη ρευστότητας φαίνεται ότι θα αποτελέσουν σημαντικό εμπόδιο για την εξάπλωση των σύγχρονων αυτών κατασκευών, που συνδυάζουν υψηλή ενεργειακή, περιβαλλοντική και ευρύτερη απόδοση. Από την άλλη, η ευρωπαϊκή νομοθεσία προωθεί με έντονους ρυθμούς την εξοικονόμηση ενέργειας στα κτίρια και τις κατασκευές τέτοιου τύπου δίνοντας μάλιστα έμφαση στα Κτίρια σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης<sup>116</sup>.

Ενόψει των παραπάνω, και δεδομένης της απουσίας σήμερα στη χώρα Πράσινων Κτιρίων ή Κτιρίων Υψηλής Απόδοσης, που όπως προαναφέρθηκε, συνδυάζουν υψηλή ενεργειακή, περιβαλλοντική και ευρύτερη απόδοση, θα είχε, κατά τη γνώμη μας, σημαντικά θετικά αποτελέσματα στη βελτίωση της ποιότητας του οικιστικού περιβάλλοντος αλλά και του περιβάλλοντος εν γένει, η σύνδεση της έννοιας των εν γένει «πράσινων» κατασκευών με το ρόλο του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης και την ενεργειακή κατάταξη ενός κτιρίου σε υψηλής απόδοσης ενεργειακή κατηγορία (Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης και σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης), ενόψει και του κοινού επιδιωκόμενου

<sup>115</sup>Ibid

<sup>116</sup> Όπως αναφέρεται και παραπάνω, σύμφωνα με την Οδηγία 2010/31/EK, η οποία ενσωματώθηκε στο δίκαιο της χώρας μας με το Ν.4122/2013, προβλέπεται ότι από 1.1.2021, όλα τα νέα κτίρια πρέπει να είναι κτίρια σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας

τελικού σκοπού τους με τα Κτίρια Υψηλής Απόδοσης και τα Πράσινα Κτίρια . Μία τέτοια προσέγγιση θα συνέβαλε καθοριστικά στη ρύθμιση των νομικών ζητημάτων που θα προκύψουν εκτός από την κατασκευή σύγχρονων και από την ανακαίνιση υφιστάμενων κτιρίων σε ειδικότερους τομείς, όπως είναι και η Πράσινη Μίσθωση.

Καταλήγουμε, επομένως, στο συμπέρασμα, ότι πρωτίστως κρίνεται αναγκαίο να θεσμοθετηθεί, αφού διευκρινιστεί, ο ακριβής ορισμός της έννοιας του Κτιρίου Υψηλής Απόδοσης όπως και του Πράσινου Κτιρίου, στους οποίους θα προσδιορίζονται με σαφήνεια τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που θα πρέπει να διαθέτει ένα κτίριο προκειμένου να χαρακτηριστεί αναλόγως καθώς και η ακολουθούμενη μεθοδολογία πιστοποίησής του. Παράλληλα, και στο πλαίσιο των δυσμενών σημερινών οικονομικών συνθηκών και λόγω του ελάχιστου αριθμού Κτιρίων Υψηλής Απόδοσης και Πράσινων Κτιρίων στον ελληνικό χώρο αλλά και ενόψει του κοινού επιδιωκόμενου τελικού σκοπού της περιβαλλοντικής προστασίας και της βελτίωσης της ποιότητας ζωής, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι θα ήταν πρόσφορο να συνδεθεί η έννοια των εν γένει «πράσινων» κατασκευών με το ρόλο του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης και την ενεργειακή κατάταξη ενός κτιρίου σε υψηλής απόδοσης ενεργειακή κατηγορία. Με τον τρόπο αυτό θα μπορούσαν να τυγχάνουν ανάλογης νομικής μεταχείρισης και τα κτίρια εκείνα που κατά την εθνική νομοθεσία βάσει του πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης κατατάσσονται στις υψηλές ενεργειακές κατηγορίες (Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης), όπως και τα Κτίρια σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης, ενόψει και του κοινού επιδιωκόμενου τελικού σκοπού με τα Κτίρια Υψηλής Απόδοσης και τα Πράσινα Κτίρια. Μία τέτοια προσέγγιση θα συνέβαλε καθοριστικά στη ρύθμιση των νομικών ζητημάτων που θα προκύψουν από την εξάπλωση των σύγχρονων κατασκευών σε ειδικότερους τομείς, όπως είναι και η Πράσινη Μίσθωση.

#### 4.3 Πλεονεκτήματα των Πράσινων Κτιρίων

Θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι τόσο η κατασκευή Πράσινων Κτιρίων αλλά ακόμα και η ανακαίνιση των ήδη υπαρχόντων κτιρίων προς μία «πράσινη» κατεύθυνση θα μπορούσε να έχει πολύ σημαντικές επιδράσεις σε τρεις βασικούς

τομείς, και ειδικότερα α) στην οικονομία, β) στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και γ) στην ποιότητα ζωής των ενοίκων :

**A.** Αρχικά διαπιστώνει κανείς την σημαντική επίδραση των Πράσινων Κτιρίων στην οικονομία. Τα Πράσινα Κτίρια διακρίνονται από υψηλή απόδοση σε συνδυασμό με χαμηλό λειτουργικό κόστος. Εκτιμάται, ότι κατά μέσο όρο σε ένα Πράσινο Κτίριο συντελείται τριάντα τα εκατό (30%) λιγότερη κατανάλωση ενέργειας σε σχέση με τα συμβατικά κτίρια. Αυτό συντελείται εξαιτίας των τεχνολογικών πλεονεκτημάτων τους και των κατασκευαστικών χαρακτηριστικών τους<sup>117</sup>. Επομένως, το μειωμένο κόστος λειτουργίας των Πράσινων Κτιρίων θα οδηγήσει με τη σειρά του σε μείωση των μηνιαίων εξόδων των πολιτών, τονώνοντας στο πλαίσιο της υπάρχουσας οικονομικής συγκυρίας νοικοκυριά και επιχειρήσεις.

**B.** Η μειωμένη κατανάλωση ενέργειας αλλά και τα υπόλοιπα συστήματα εξοικονόμησης, νερού και φυσικών πόρων συμβάλλουν σημαντικά στην προστασία του περιβάλλοντος, αλλά και στην προστασία των επόμενων γενεών στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας. Οι εκπομπές των Πράσινων Κτιρίων στο φυσικό περιβάλλον ελαχιστοποιούνται. Παράλληλα, στην πτυχή της ενεργειακής κατανάλωσης των Πράσινων Κτιρίων, παρατηρεί κανείς ότι λιγότερη κατανάλωση ενέργειας ισοδυναμεί με παραγωγή μικρότερων ποσοστών ενέργειας και κατ' επέκταση με μείωση των παραγόμενων αερίων του θερμοκηπίου. Με τον τρόπο αυτό και κυρίως με τις μειωμένες εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα στην ατμόσφαιρα επιβραδύνεται η κλιματική αλλαγή, και προστατεύεται το φυσικό περιβάλλον.

**Γ.** Εξαιτίας των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της κατασκευής τους, τα Πράσινα Κτίρια παρέχουν στους ενοίκους τους το **βέλτιστο δυνατό εσωτερικό περιβάλλον**. Συμβάλλουν, έτσι, στην βελτίωση της ποιότητας ζωής και εργασίας των ενοίκων τους καθώς εξασφαλίζουν στους ενοίκους τους καλύτερη ποιότητα εσωτερικού αέρα και μεγαλύτερες δυνατότητες εξαερισμού και φωτεινότητας<sup>118</sup>.

<sup>117</sup> Eichholtz P., Kok N., Quigley J. "Why Companies Rent Green: CSR and the role of real estate" Academy of Management Proceedings August 1, 2009:1, pp 2-3

<sup>118</sup>Council of Australian Governments (COAG), «Tenants Guide to Green Leases» Αύγουστος 2012, σελ.6

#### 4.4. Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίου

Με τον όρο, **Ενεργειακή απόδοση κτιρίου**, αναφερόμαστε στην ποσότητα της ενέργειας που καταναλώνει ένα κτίριο ή στην ποσότητα της ενέργειας που εκτιμάται, ότι θα καλύψει τις ανάγκες ενός κτιρίου. Οι ανάγκες ενός κτιρίου σχετίζονται άμεσα με τη χρήση του από τους ενοίκους και σε αυτές συμπεριλαμβάνονται μεταξύ άλλων, η θέρμανση, η παραγωγή ζεστού νερού, η ψύξη, ο εξαερισμός και ο φωτισμός. Η ποσότητα αυτή εκφράζεται με έναν ή περισσότερους αριθμητικούς δείκτες, οι οποίοι απορρέουν από τα τεχνικά χαρακτηριστικά του κτιρίου, τα χαρακτηριστικά εγκατάστασης, το σχεδιασμό και τη θέση του κτιρίου σε σχέση με κλιματολογικούς παράγοντες, την έκθεση στον ήλιο και την επίδραση γειτονικών κατασκευών, την παραγωγή ενέργειας του ίδιου του κτιρίου και άλλους παράγοντες που επηρεάζουν την ενεργειακή ζήτηση, στους οποίους περιλαμβάνονται και οι κλιματικές συνθήκες στο εσωτερικό του κτιρίου<sup>119</sup>.

Η μεθοδολογία υπολογισμού της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων βασίζεται στα ευρωπαϊκά πρότυπα και καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη τουλάχιστον τα εξής:

α) τα πραγματικά θερμικά χαρακτηριστικά του κτιρίου και ειδικότερα τη θερμοχωρητικότητα, τη θερμομόνωση, και τις θερμογέφυρες, β) την εγκατάσταση θέρμανσης και παροχής Ζεστού Νερού Χρήσης, συμπεριλαμβανομένων των χαρακτηριστικών των θερμομονώσεων τους, γ) την εγκατάσταση κλιματισμού, συμπεριλαμβανομένων των χαρακτηριστικών των θερμομονώσεων της, δ) το φυσικό και μηχανικό αερισμό, που μπορεί να περιλαμβάνει και την αεροστεγανότητα, ε) την εγκατάσταση γενικού φωτισμού (στα κτίρια του τριτογενή τομέα), στ) το σχεδιασμό, τη θέση και τον προσανατολισμό του κτιρίου, περιλαμβανομένων των εξωτερικών κλιματικών συνθηκών, ζ) τα παθητικά και υβριδικά ηλιακά συστήματα και την ηλιακή προστασία, η) την παθητική θέρμανση και το δροσισμό, θ) τις κλιματικές συνθήκες εσωτερικού χώρου, λαμβάνοντας υπόψη και τις συνθήκες σχεδιασμού εσωτερικού κλίματος και ι) τα εσωτερικά φορτία<sup>120</sup>.

Στους υπολογισμούς της ενεργειακής απόδοσης λαμβάνεται υπόψη η θετική επίδραση των κατωτέρω παραγόντων, και ειδικότερα : α) των ενεργητικών ηλιακών συστημάτων και άλλων συστημάτων θέρμανσης, ψύξης, Ζεστού Νερού Χρήσης και

<sup>119</sup>Αρθρ.1 Ν.3661/2008 και Ν. 4122/2013 άρθρο 1 παράγραφος 9.

<sup>120</sup>Ν. 4122/2013 άρθρο 3 παρ. 4

παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας βασιζόμενων σε ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές, β) της ωφέλιμης θερμικής και ηλεκτρικής ενέργειας παραγόμενης με συμπαραγωγή, γ) των συστημάτων τηλεθέρμανσης και τηλεψύξης σε κλίμακα περιοχής ή οικοδομικού τετραγώνου, δ) του φυσικού φωτισμού<sup>121</sup>.

Για το σκοπό αυτού του υπολογισμού, τα κτίρια κατατάσσονται στις ακόλουθες κατηγορίες χρήσης, όπως αυτές εξειδικεύονται με τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις σε α) μονοκατοικίες διαφόρων τύπων, β) πολυκατοικίες, γ) γραφεία, δ) εκπαιδευτικά κτίρια, ε) νοσοκομεία, στ) ξενοδοχεία, ζ) εστιατόρια, η) αθλητικές εγκαταστάσεις, θ) κτίρια υπηρεσιών χονδρικού και λιανικού εμπορίου, καθώς και άλλες κατηγορίες κτιρίων που καταναλώνουν ενέργεια για τη ρύθμιση των εσωτερικών κλιματικών συνθηκών, προκειμένου να διασφαλιστεί η άνεση των χρηστών τους<sup>122</sup>.

#### 4.5. Το Νομοθετικό Πλαίσιο της εξοικονόμησης ενέργειας στα κτίρια

Τα τελευταία χρόνια, άρχισε στις ΗΠΑ να γίνεται εμφανής η τάση ενσωμάτωσης των προϋποθέσεων των Πράσινων Κτιρίων (green building standards) στους οικοδομικούς κανονισμούς. Στις περισσότερες χώρες οι υπάρχοντες οικοδομικοί κανονισμοί δεν θέτουν ως βασικό τους πρότυπο ούτε ως βασική τους επιδίωξη την εξοικονόμηση ενέργειας, ούτε τη δημιουργία ενός υψηλού επίπεδου εσωτερικής διαβίωσης ή τη δημιουργία κατάλληλων συνθηκών διαβίωσης και εργασίας, και υιοθετούν ελάχιστα σημεία προς αυτή την κατεύθυνση<sup>123</sup>.

Πέρα από τους οικοδομικούς κανονισμούς, σημαντικό ρόλο σε επίπεδο νομοθετημάτων μπορούν να διαδραματίζουν και οι κανονισμοί ενέργειας ή αλλιώς η ενεργειακή νομοθεσία, στην οποία μπορούν να συμπεριληφθούν γενικά οφέλη για τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας, παρά το γεγονός ότι βασικός σκοπός αυτής δεν αποτελεί η προστασία της υγείας και της ασφάλειας των κατοίκων ενός κτιρίου<sup>124</sup>.

Η ενεργειακή συμμόρφωση ενός κτιρίου μπορεί να αποτιμηθεί με δύο τρόπους: Η πιο συνηθισμένη είναι α) η περιοριστική προσέγγιση, σύμφωνα με την οποία ένα κτίριο πρέπει να κατασκευάζεται στο πλαίσιο των

<sup>121</sup>N. 4122/2013 άρθρο 3 παρ. 5

<sup>122</sup>N. 4122/2013 άρθρο 3 παρ. 6

<sup>123</sup> Schnapf L. «Green Building Leasing Issues», The Practical Real Estate Lawyer, November 2009 σελ. 36.

<sup>124</sup>Ibid

προβλεπόμενων κανόνων και αξιών που προβλέπονται στους οικοδομικούς κανονισμούς, επιτρέποντας μικρές αποκλίσεις μεταξύ των δομικών στοιχείων, υπό την προϋπόθεση, όμως, ότι θα υπάρχει το ίδιο ενεργειακό αποτέλεσμα. Από την άλλη πλευρά υπάρχει β) η εναλλακτική μέθοδος. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή παρέχεται σε κάθε κτίριο η δυνατότητα να χρησιμοποιεί ένα συγκεκριμένο ποσοστό ενέργειας, το οποίο και μπορεί να κατανεμηθεί σε διαφορετικές χρήσεις<sup>125</sup>.

Στη χώρα μας εισάγεται για πρώτη φορά η έννοια της ενεργειακής οικονομίας το 1975 με το νόμο πλαίσιο 40/1975 «Περί λήψεως μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας». Ο νόμος αυτός αποτέλεσε και την πρώτη νομοθετική ρύθμιση στο συγκεκριμένο πεδίο<sup>126</sup>, και από τότε ακολούθησε μία σειρά νομοθετημάτων προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση.

Ειδικότερα αναφέρουμε συνοπτικά:

- \* Το 1979, εισάγεται ο Κανονισμός για τη Θερμομόνωση Κτιρίων (ΚΘΚ)
- \* Το 1985, ο Ν. 1577/1985, και ειδικότερα το άρθρο 26 αυτού «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ 2000), και ο Ν.1512/1985, όπου στο άρθρο 6 αναφέρονται κίνητρα για εξοικονόμηση ενέργειας.
- \* Το 1986, ο Ν. 1650/86 για την Προστασία του Περιβάλλοντος
- \* Το 1989, η Υ.Α. 3046/304 περί Κτιριοδομικού Κανονισμού
- \* Το 1992, ο Ν 2052/92 , «Μέτρα για την καταπολέμηση του αστικού Νέφους», επίσης,
- \* Τα Προεδρικά Διατάγματα 335/1993 και 178/1998 που εκδόθηκαν σε συμφωνία με τις διατάξεις των Οδηγιών της Ε.Ε. (92/42/ΕΚ και 96/57/ΕΚ αντίστοιχα) ορίζοντας επίπεδα ελάχιστης ενεργειακής απόδοσης για μη-βιομηχανικούς λέβητες και ψυγεία/καταψύκτες.<sup>127</sup>
- \* Το Προεδρικό Διάταγμα 180/1994 που εκδόθηκε σε συμφωνία με τις διατάξεις της Κοινοτικής Οδηγίας 92/75/ΕΚ θέτοντας τους γενικούς όρους για την ενεργειακή σήμανση των οικιακών ηλεκτρικών συσκευών. Ειδικές διατάξεις ορίζονται για ψυγεία/καταψύκτες<sup>128</sup>

<sup>125</sup>Οπ.π. Schnapf L. «Green Building Leasing Issues», σελ. 34-35.

<sup>126</sup>Οπ.π. Δρετάκης Ε. «Ενεργειακή Επιθεώρηση στις φοιτητικές εστίες του ΤΕΙ Κρήτης - Α. Ενεργειακή επιθεώρηση Κτιριακού Κελύφους», σελ. 24.

<sup>127</sup>Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τρίτη Έκθεση της Σύμβασης- Πλαίσιο των Ηνωμένων Εθνών για την Κλιματική Αλλαγή» Οκτώβριος 2002, Αθήνα σελ. 57

<sup>128</sup>Ibid

- \* Το Νόμο 2364/1995 που προβλέπει φοροαπαλλαγή της τάξης του 75% στον τελικό χρήστη από τα έξοδα αγοράς και εγκατάστασης συστημάτων Α.Π.Ε. και εξοικονόμησης ενέργειας<sup>129</sup>. Πέρα από τα παραπάνω,
- \* Το 1995 δημιουργείται το σχέδιο δράσης «Ενέργεια 2001» του ΥΠΕΧΩΔΕ, όπως και ο Κανονισμός Κατανομής Δαπανών Θέρμανσης. Εδώ αξίζει να αναφερθεί, ότι το Σχέδιο Δράσης "Ενέργεια 2001" για την Εξοικονόμηση Ενέργειας στον Οικιστικό Τομέα (1995) αποτέλεσε ένα σημαντικό βήμα για την εξοικονόμηση ενέργειας. Αποτελεί μέχρι και σήμερα πηγή μιας σειράς νομοθετημάτων και άλλων ρυθμίσεων και πιλοτικών εφαρμογών, σημαντικότερη των οποίων είναι η Κ.Υ.Α 21475/4707/19-8-98, με την οποία θεσπίστηκε ο νέος Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (KENAK)
- \* Το 1998, εισάγεται η Κοινή Υπουργική Απόφαση 21475/4707/98 για τη "Μείωση των εκπομπών CO<sub>2</sub> με τον καθορισμό μέτρων και όρων για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων", που εκδόθηκε το 1998 σε συμφωνία με τις διατάξεις της Οδηγίας SAVE 93/76. Οι διατάξεις αυτής της απόφασης αφορούν τόσο τα υφιστάμενα, όσο και τα νέα κτίρια όλων των τύπων και χρήσεων. Η αντικατάσταση του ισχύοντος Κανονισμού Θερμομόνωσης, ο καθορισμός συγκεκριμένων κριτηρίων σχεδιασμού, ο προσδιορισμός ανώτατων ορίων ενεργειακής κατανάλωσης για διαφορετικές κατηγορίες κτιρίων, η ενεργειακή-περιβαλλοντική πιστοποίηση των κτιρίων, είναι μερικές από τις προβλεπόμενες δράσεις σε αυτή την απόφαση<sup>130</sup>.
- \* Το 1999, η Υ.Α. 11038 περί κανονισμού ενεργειακών επιθεωρήσεων
- \* Ο Νόμος 3661/2008 (ΦΕΚ 89/Α/2010) «Μέτρα για τη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης των κτιρίων και άλλες διατάξεις», με τον οποίο ενσωματώθηκε η Οδηγία 2002/91/ΕΚ για την «Ενεργειακή Απόδοση των Κτιρίων», ο οποίος και τροποποιήθηκε:
  - \* με το άρθρο 10 του Ν. 3851/2010 «Επιτάχυνση της ανάπτυξης των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και άλλες διατάξεις σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής», και με το άρθρο 28

---

<sup>129</sup>Ibid

<sup>130</sup>Ibid



του Ν. 3889/2010 «Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις», ώστε να επεκταθεί και στην περίπτωση κτιρίων κατοικίας που προορίζονται για χρήση που δεν υπερβαίνει τους τέσσερις (4) μήνες (παραθεριστικές κατοικίες).

Κατ' εξουσιοδότηση του Ν. 3661/2008 εκδόθηκαν οι παρακάτω κανονιστικές ρυθμίσεις, που ολοκληρώνουν το νομοθετικό πλαίσιο που απαιτείται για την πλήρη εφαρμογή του νόμου, και ειδικότερα:

1. Ο **Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (KENAK)**.

Για την υποστήριξη της εφαρμογής του KENAK εγκρίθηκαν, επίσης, οι παρακάτω Τεχνικές Οδηγίες του ΤΕΕ, οι οποίες διατίθενται από το ΤΕΕ:

- α) TOTEE 20701-1/2010 «Αναλυτικές εθνικές προδιαγραφές παραμέτρων για τον υπολογισμό της ενεργειακής απόδοσης κτιρίων και την έκδοση του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης»,
- β) TOTEE 20701-2/2010 «Θερμοφυσικές ιδιότητες δομικών υλικών και έλεγχος της θερμομονωτικής επάρκειας των κτιρίων»,
- γ) TOTEE 20701-3/2010 «Κλιματικά δεδομένα ελληνικών περιοχών»,
- δ) TOTEE 20701-4/2010 «Οδηγίες και έντυπα ενεργειακών επιθεωρήσεων κτιρίων, λεβήτων και εγκαταστάσεων θέρμανσης και εγκαταστάσεων κλιματισμού».

Επίσης για την εφαρμογή του KENAK εκδόθηκαν:

- α) η Εγκύκλιος «Εφαρμογή του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (KENAK)»(1603/4.10.2010),και
- β) η Εγκύκλιος «Διευκρινίσεις για την ορθή εφαρμογή του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων» (2279/22.12.2010)
- γ) η Εγκύκλιος 2366/05.01.2011 με επιπλέον διευκρινήσεις
- δ) η Εγκύκλιος 22/26.01.2011 της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος, και
- ε) η Εγκύκλιος "Διευκρινήσεις για την εφαρμογή του KENAK" (.2021/14/6/2012)

\* Επίσης, με το Ν.4067/2012 εισάγεται ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός

## II. Η Μίσθωση

---

### 1. Η Έννοια της Μίσθωσης

Με τον όρο Μίσθωση αναφερόμαστε, αρχικά, σε μία **συμφωνία**. Πρόκειται για μία συμφωνία, που καταρτίζεται ανάμεσα σε δύο επιμέρους μέρη, η οποία γεννά σε αυτά δικαιώματα και υποχρεώσεις. Με άλλα λόγια, η μίσθωση είναι μία μορφή **σύμβασης**.

Οι μισθώσεις, ή αλλιώς μισθωτικές συμβάσεις, είναι σήμερα ιδιαιτέρως διαδεδομένες στη συναλλακτική ζωή. Σε αυτό συνέβαλλε καθοριστικά το σύγχρονο οικονομικό σύστημα. Ειδικότερα, με την επικράτηση του κεφαλαιοκρατικού τρόπου παραγωγής, ενισχύθηκε η θέση της ιδιοκτησίας. Η χρήση της γης, όπως και των συστατικών και των παραρτημάτων αυτής, αναδείχθηκε σε βασικό παράγοντα της παραγωγικής διαδικασίας και παράλληλα διευρύνθηκαν οι δυνατότητες παραγωγής κέρδους από την παραχώρηση της χρήσης της. Στο πλαίσιο, λοιπόν, των παραπάνω συνθηκών, η παραχώρηση της χρήσης της γης, από την ιδιοκτήτη της σε ένα τρίτο πρόσωπο δεν θα μπορούσε να είναι ελεύθερη. Έπρεπε να διέπεται από συμφωνίες σαφείς και δεσμευτικές για τα επί μέρους μέρη, οι οποίες θα ήταν σε θέση να κατοχυρώσουν τόσο τα συμφέροντα του ιδιοκτήτη, αλλά ταυτόχρονα και να εξασφαλίζουν στον χρήστη της γης, των συστατικών και των παραρτημάτων της, τη δυνατότητα να την αξιοποιεί ανενόχλητα κατά την παραγωγική διαδικασία.

Στη χώρα μας, σε επίπεδο δικαίου, οι μισθωτικές συμβάσεις ρυθμίζονται κυρίως από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα (Α.Κ.), αλλά και από μία σειρά άλλων νομοθετημάτων. Βασικότερα αυτών, αποτελείτο Π.Δ. 34/1995, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα, το οποίο αφορά τις εμπορικές μισθώσεις, αλλά και η νομοθεσία περί μισθώσεων του Δημοσίου (ν. 3581/2007 και ν. 3130/2003 ), όπως αυτή ισχύει σήμερα.

Στον Αστικό Κώδικα, η μίσθωση πράγματος διακρίνεται ανάλογα με τη φύση του αντικειμένου της σε τρία αυτοτελή είδη. Κάθε επί μέρους είδος συνιστά έναν ανεξάρτητο, αυθύπαρκτο και αυτοτελή θεσμό μίσθωσης. Ειδικότερα, στις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, συναντάμε α) τη μίσθωση πράγματος ή τη λεγόμενη αστική μίσθωση , η οποία ρυθμίζεται από τα άρθρα 574-618Α.Κ., β) τη μίσθωση αγροτικού

κτήματος ή άλλου προσοδοφόρου πράγματος, η ρύθμιση της οποίας έγκειται στα άρθρα 619, 640 Α.Κ. και γ) την επίμορτο αγροληψία στο άρθρα 641 έως 647 Α.Κ.<sup>131</sup>.

Ειδικότερα, όσον αφορά την περίπτωση του Αστικού Κώδικα πρέπει να διευκρινιστεί, ότι ο νομοθέτης προσέδωσε στις διατάξεις περί μισθώσεων **Ενδοτικό Χαρακτήρα**<sup>132</sup>. Στο πλαίσιο, δηλαδή, της ελευθερίας των συμβάσεων<sup>133</sup> και της αυτονομίας της ιδιωτικής βουλήσεως<sup>134</sup> δίνεται η δυνατότητα στα επί μέρους μέρη μίας μισθωτικής σχέσης να συμφωνήσουν κάτι διαφορετικό από τα οριζόμενα στο νομοθετικό πλαίσιο, και η συμφωνία τους αυτή να είναι ισχυρή<sup>135</sup>. Πρωταρχικό, επομένως, στοιχείο για τη ρύθμιση μίας μισθωτικής σχέσης είναι η βούληση και η θέληση των μερών. Τα επί μέρους, δηλαδή, μέρη συμφωνούν εκ των πρότερων τους όρους που θα διέπουν τη συμφωνία τους, οι οποίοι μπορούν να διαφέρουν και να αποκλείουν από το περιεχόμενο του Αστικού Κώδικα.

Μία σύμβαση μίσθωσης μπορεί να αφορά τόσο κινητά πράγματα, όσο και ακίνητα, είτε πρόκειται για αστικά ή αγροτικά ακίνητα, γραφεία, καταστήματα, κατοικίες κλπ, όπως, επίσης, και δικαιώματα περιουσιακής μορφής κατά περίπτωση<sup>136</sup>.

<sup>131</sup>Βαθρακοκόλης Β. «ΕΡΝΟΜΑΚ – Κατ'άρθρο Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα» Τόμος Γ, Ημίτονος Α άρθρα 496-618, σελ. 472 παρ.1

<sup>132</sup> Εκτός από τα άρθρα 588, 598, 610, 613 ΑΚ που περιέχουν αναγκαστικού δικαίου διατάξεις

<sup>133</sup> Ελευθερία των συμβάσεων = Η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, ως έκφραση της οικονομικής ελευθερίας (αρθ. 5 παρ.1Σ), εκφράζει την ελευθερία του ατόμου να συνάπτει ή όχι συμφωνίες, επιλέγοντας ελεύθερα τους τόσο τους αντισυμβαλλομένους του, όσο και να διαπραγματεύεται ελεύθερα το περιεχόμενο των όρων της συμφωνίας, που θέλει να επισυνάψει αρκεί όμως αυτοί να μην αντιβαίνουν στο νόμο και το δημόσιο συμφέρον (Δαγτόγλου «Ατομικά Δικαιώματα Β, 1991 σελ. 998 καθώς και ΣΤΕ 1202/1980)

<sup>134</sup> Αυτονομία της ιδιωτικής βουλήσεως= Στο ιδιωτικό δίκαιο η έννομη τάξη δίνει στα πρόσωπα την εξουσία να συμφωνούν μεταξύ τους, πώς θέλουν να ισχύουν οι έννομες σχέσεις τους. Αντίθετα, στο δημόσιο δίκαιο, οι σχέσεις των προσώπων διαμορφώνονται, σε πάρα πολύ μεγάλη έκταση, από τις πράξεις των οργάνων της δημόσιας εξουσίας. Η ιδιωτική βούληση είναι υποταγμένη στη θέληση της δημόσιας εξουσίας (Κώστας Μένης <http://kostasbeys.gr/articles.php?s=3&mid=1096&mnu=1&id=21205>).

<sup>135</sup>**Κανόνας Ενδοτικού Δικαίου:** είναι ο κανόνας που επιτρέπει στην ιδιωτική βούληση να παρακάμψει τη ρύθμισή του και να προκρίνει στη θέση της κάποια άλλη. Αυτό όμως σε καμία περίπτωση δε σημαίνει ότι τα επί μέρους μέρη έχουν την εξουσία να τροποποιούν τη γενική και αφηρημένη ρύθμιση που εισάγει ο κανόνας ενδοτικού δικαίου για το σύνολο των βιοτικών σχέσεων τις οποίες καλύπτει. Αντίθετα στον ενδοτικού δικαίου κανόνα τα επί μέρους μέρη έχουν την εξουσία να απομακρυνθούν από τη ρύθμιση του είτε για τη συγκεκριμένη βιοτική σχέση είτε το πολύ για περισσότερες όμοιες σχέσεις στις οποίες αυτά και μόνο συμμετέχουν. (Παπαστερίου Η. Δημήτριος «Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου Τ.Ια, Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη 1994, σελ.64)

<sup>136</sup>Τσούμας Β. «Αστικές και Εμπορικές Μισθώσεις- Οροφωκησία» 2012, Νομική Βιβλιοθήκη

Πρόκειται αρχικά για μία **άτυπη σύμβαση** (158 ΑΚ)<sup>137</sup>. Η συμφωνία των μερών δηλαδή δεν χρειάζεται να καταρτίζεται εγγράφως, ή με άλλα λόγια δεν απαιτείται έγγραφος τύπος. Στην πράξη ωστόσο, είναι συνήθης πρακτική μία σύμβαση μίσθωσης να καταρτίζεται με έγγραφο τύπο, δηλαδή, με μία έγγραφη συμφωνία. Η έγγραφη αυτή συμφωνία φέρει τη μορφή ιδιωτικού εγγράφου. Ο έγγραφος τύπος έχει μεγάλη σημασία σε επίπεδο απόδειξης, καθώς με αυτόν βεβαιώνεται και αποδεικνύεται η ύπαρξης μίας μισθωτικής σχέσης. Η ύπαρξη, όμως, μιας έγγραφης συμφωνίας δεν συνδέεται άμεσα και απαραίτητα με την εγκυρότητα της συμβάσεως. Επιπλέον, είναι δυνατή η κατάρτιση μισθωτικής συμφωνίας προφορικά ή ακόμα και σιωπηρά<sup>138</sup>, και παράλληλα δίνεται η δυνατότητα στα μέρη να συμφωνήσουν, ότι η σύμβαση δύναται να περιβληθεί έγγραφο τύπο ως συστατικό ή αποδεικτικό<sup>139</sup>.

Η διάταξη του 574 του Α.Κ. παρέχει σε εμάς εμμέσως την έννοια της μίσθωσης πράγματος, μέσα από τον καθορισμό των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών μίας σύμβασης μίσθωσης<sup>140</sup>. Ειδικότερα, στο άρθρο 574 ορίζεται: *«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 καταβάλλει το συμφωνημένο μίσθωμα»*.

Ουσιώδη λοιπόν στοιχεία μίας μισθωτικής σχέσης είναι α) η παραχώρηση από το ένα μέρος της μισθωτικής σχέσης και ειδικότερα από μέρους του εκμισθωτή, της χρήσης του πράγματος, δηλαδή του μισθίου, προς το έτερο μέρος της μισθωτικής σχέσης, δηλαδή το μισθωτή. Η παραχώρηση της χρήσης, όπως θα αναφέρουμε και παρακάτω, αποτελεί και την κύρια υποχρέωση του εκμισθωτή, η οποία και διαρκεί καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης<sup>141</sup>. Παράλληλα, ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει το συμφωνημένο μίσθωμα<sup>142</sup>. Το στοιχείο αυτό, της παραχώρησης της

<sup>137</sup> Αποστολίδης Κ. «Ενοχικόν Δίκαιον Αστικού Κώδικος», Ι (1946), ΙΙ-ΙV επίσης Άτυπη Σύμβαση είναι η σύμβαση που για τη κατάρτισή της δεν απαιτείται συγκεκριμένος τύπος

<sup>138</sup> Α.Π 864/98, Δνη 40/156, Εφ. Πειρ.839/2000, Εφ. Αθ. 8363/2001, ΜΠρΡοδ 78/2004

<sup>139</sup> Εφ. Αθ. 526/1993

<sup>140</sup> Οπ.π. Βαθρακοκοίλης Β. «ΕΡΝΟΜΑΚ – Κατ'άρθρο Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα» Τόμος Γ, Ημίτονος Α άρθρα 496-618, σελ. 472 παρ.1

<sup>141</sup> Οπ.π. Βαθρακοκοίλης Β. «ΕΡΝΟΜΑΚ – Κατ'άρθρο Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα» Τόμος Γ, Ημίτονος Α άρθρα 496-618, σελ. 475 παρ.16

<sup>142</sup> Ibid

χρήσης έναντι ανταλλάγματος από το ένα μέρος στο άλλο είναι βασικό προκειμένου να κριθεί αν η σύμβαση είναι ή όχι μισθωτική<sup>143</sup>.

Από την παραπάνω διατύπωση, απορρέει ότι στοιχείο απαραίτητο για την ύπαρξη μίας μίσθωσης, αποτελεί η ύπαρξη δύο επί μέρους πλευρών- μερών ή αλλιώς δύο υποκειμένων ή δύο επί μέρους προσώπων. Τα επί μέρους μέρη συνδέονται από τη μισθωτική σχέση, η οποία και προσδίδει σε αυτά ιδιαίτερα χαρακτηριστικά γνωρίσματα, αλλά και τα καθιστά υποκείμενα δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Κάθε πλευρά εκτελεί συγκεκριμένους ρόλους. Τα δύο αυτά επί μέρους μέρη δεν είναι άλλα από τον αποκαλούμενο α) «Εκμισθωτή» και τον αποκαλούμενο β) «Μισθωτή». Παράλληλα, ουσιώδες στοιχείο για την ύπαρξη μίας μίσθωσης αποτελεί η ύπαρξη του αντικειμένου της μίσθωσης, δηλαδή η ύπαρξη ορισμένου πράγματος. Το πράγμα αυτό, όπως αναφέρεται παραπάνω μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο και αποκαλείται γ) «μίσθιο». Ένα ακόμα στοιχείο με ουσιώδη σημασία σε μία σύμβαση μίσθωσης αποτελεί δ) το «μίσθωμα», ή αλλιώς η λεγόμενη αντιπαροχή του μισθωτή προς τον εκμισθωτή.

Ειδικότερα:

#### Α. Ο Εκμισθωτής:

Όπως απορρέει από τον παραπάνω ορισμό, ο εκμισθωτής είναι το πρόσωπο εκείνο, το οποίο **παραχωρεί τη χρήση του μισθίου στον μισθωτή**<sup>144</sup>. Αποτελεί το υποκείμενο της μισθωτικής σχέσης. Ο εκμισθωτής είναι, συνήθως, το πρόσωπο εκείνο που συνδέεται με εμπράγματο δεσμό με το μίσθιο. Είναι, συνήθως, ο αποκλειστικός κύριος του πράγματος ή ο επικαρπωτής αυτού. Μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Ο ρόλος του εκμισθωτή μπορεί να προσδοθεί και στο Δημόσιο, όπως επίσης και στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Είναι ο δικαιούχος είσπραξης των μισθωμάτων. Ωστόσο δεν είναι απόλυτη η σύνδεση του εκμισθωτή με εμπράγματο δεσμό απέναντι στο μίσθιο, καθώς συνίσταται έγκυρη σύμβαση μίσθωσης επί αλλοτρίου πράγματος, κινητού ή ακινήτου<sup>145</sup> ακόμα και χωρίς τη συναίνεση ή τη γνώση του κυρίου<sup>146</sup>.

<sup>143</sup>Οπ.π. Τσούμας Β. «Αστικές και Εμπορικές Μισθώσεις- Οροφρακτησία», σελ. 14

<sup>144</sup>Οπ.π. Τσούμας Β. «Αστικές και Εμπορικές Μισθώσεις- Οροφρακτησία», σελ. 17

<sup>145</sup>Βλπ ΑΠ 134/2006, ΑΠ 201/2006, ΑΠ 1195/1986, ΑΠ 308/1978, ΕφΑθ 406/2004, ΕλλΔνη 2006,1701, ΕφΑθ 7714/2004, ΕλλΔνη 2005,574, ΕφΛαρ 279/2004, ΕφΘεσ 813/1993

<sup>146</sup>Οπ.π. Τσούμας Β. «Αστικές και Εμπορικές Μισθώσεις- Οροφρακτησία», σελ. 17

## Β. Ο Μισθωτής

Το δεύτερο υποκείμενο της μισθωτικής σχέσης είναι ο Μισθωτής. Ο Μισθωτής μπορεί να είναι και αυτός, όπως ο εκμισθωτής, πρόσωπο φυσικό ή νομικό. Ως μισθωτής μπορεί επίσης να συμβληθεί το Δημόσιο αλλά και οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Είναι το πρόσωπο εκείνο, στο οποίο παραχωρείται η χρήση ορισμένου πράγματος, κινητού ή ακινήτου, δηλαδή του μισθίου, για ένα ορισμένο χρονικό διάστημα, και έναντι ανταλλάγματος. Το χρονικό αυτό διάστημα αντανακλά τη διάρκεια μίας μισθωτικής σχέσης, και καθορίζεται είτε από το νόμο, είτε καθορίζεται συμβατικά από τη βούληση των μερών ανάλογα με τη μεταξύ τους συμφωνία. Βασική υποχρέωση του μισθωτή είναι η καταβολή του μισθώματος, η οποία δεν εξαλείφεται ακόμα και αν έχει υπεκμισθώσει το μίσθιο ή έχει παραχωρήσει σε άλλον τη χρήση του με ή χωρίς αντάλλαγμα<sup>147</sup>.

## Γ. Το Μίσθιο

Το μίσθιο, αποτελεί το αντικείμενο μίας μισθωτικής σύμβασης, η χρήση του οποίου παραχωρείται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή. Πρόκειται για ορισμένο πράγμα<sup>148</sup>, κατά την έννοια του άρθρου 947 Α.Κ. Πρόκειται, δηλαδή, για ένα ενσώματο αντικείμενο<sup>149</sup>, και όχι δικαίωμα. Η έννοια του ενσώματου αντικειμένου καλύπτει τόσο τα κινητά όσο και τα ακίνητα πράγματα. Κατ' επέκταση και οι δύο κατηγορίες πραγμάτων μπορούν να γίνουν αντικείμενο μίας σύμβασης μίσθωσης και να λάβουν το χαρακτήρα του μισθίου.

Κατά κανόνα πρόκειται για ενοχή είδους<sup>150</sup>, το μίσθιο δηλαδή είναι εξατομικευμένο και ατομικώς προσδιορισμένο. Δεν αποκλείεται, όμως, η παροχή του εκμισθωτή να είναι ορισμένη κατά γένος (όπως π.χ. η ενοικίαση δωματίου σε ξενοδοχείο)<sup>151</sup>.

<sup>147</sup>Οπ.π. Τσούμας Β. «Αστικές και Εμπορικές Μισθώσεις- Οροφωκτησία», σελ. 18

<sup>148</sup>Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα – Θεσσαλονίκη, 2005

<sup>149</sup>Οπ.π. Βαθρακοκοίλης Β. «ΕΡΝΟΜΑΚ – Κατ'άρθρο Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα» Τόμος Γ, Ημίτονος Α άρθρα 496-618, σελ. 478 παρ.25

<sup>150</sup> Ενοχή είδους = είναι η ενοχή εκείνη της οποίας το αντικείμενο είναι ατομικώς προσδιορισμένο κατά τρόπο τέτοιο ώστε κατά την εκπλήρωση δεν απαιτείται επιλογή από ένα ευρύτερο σύνολο, γιατί είναι από την αρχή ορισμένο. Π.χ. εκμισθώνω την οικία που βρίσκεται επί της οδού Ανθέων 999 vs Ενοχή γένους = είναι η ενοχή της οποίας το αντικείμενο προσδιορίζεται από τα γενικά γνωρίσματα της κατηγορίας στην οποία ανήκει. Στην ενοχή γένους το αντικείμενό της απλώς περιγράφεται γενικά και αφηρημένα, ενώ η ενοχή είδους αντικατοπτρίζει ένα συγκεκριμένο αντικείμενο (Γεωργιάδης Αστ. «Ενοχικό Δίκαιο - Γενικό Μέρος» Τόμος Ι, Σάκκουλας Αθήνα- Θεσσαλονίκη 2003 σελ.169-171

<sup>151</sup>Βλπ. σχετ. και MedicusSchRII, παρ. 88aII, αριθμ. 191, Staudinger (-Emmerich), ό.π., αριθμ. 3.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω το μίσθιο μπορεί να είναι πράγμα κινητό ή ακίνητο. Μπορεί επίσης να είναι πράγμα αντικαταστατό, όταν πρόκειται να επιστραφεί με τη λήξη της σύμβασης ή μη αντικαταστατό, κατ' είδος ή κατά γένος ορισμένο, μη αναλωτό ή σπανιότατα αναλωτό<sup>152</sup>. Μπορεί επίσης να είναι μέρος πράγματος, ή ακόμα και ομάδα πραγμάτων<sup>153</sup>.

#### Δ. Το Μίσθωμα

Αν χαρακτηρίζαμε τη μισθωτική σχέση σαν μία σχέση παροχής – αντιπαροχής, τότε θα μπορούσαμε να υποστηρίξουμε, ότι το μίσθωμα συνιστά την αντιπαροχή του μισθωτή προς τον εκμισθωτή. Πρόκειται δηλαδή για το αντάλλαγμα ή την ανταπόδοση του μισθωτή για την εκ μέρους του εκμισθωτή παραχώρηση της χρήσης του μισθίου<sup>154</sup>. Το μίσθωμα συνήθως συνομολογείται σε χρήματα. Το γεγονός αυτό δεν αποκλείει τη συμφωνία άλλου είδους παροχής, όπως π.χ. παροχής υπηρεσιών ή εκτέλεσης έργου<sup>155</sup> ή παροχή ορισμένης ποσότητας αντικαταστατών πραγμάτων (όπως π.χ. παροχή ποσότητας λαδιού ή σιταριού)<sup>156</sup>. Το ύψος του μισθώματος επαφίεται στα επί μέρους μέρη και στη μεταξύ τους συμφωνία, στο πλαίσιο της αυτονομίας της ιδιωτικής βουλήσεως<sup>157</sup> και θα πρέπει να είναι ορισμένο ή τουλάχιστον οριστό.<sup>158</sup>

Οριστό μίσθωμα υπάρχει στην περίπτωση εκείνη, στην οποία τα μέρη συμφώνησαν στην καταβολή μισθώματος αλλά το ύψος του δεν ορίστηκε σαφώς σε ένα ορισμένο ποσό, αλλά ανατέθηκε στη δίκαιη κρίση ενός από τους συμβαλλομένους ή τρίτου προσώπου που δεν μετέχει στη μισθωτική σχέση. Μπορεί, επίσης, να οριστεί ως μίσθωμα ποσοστό επί των καθαρών ή των ακαθάριστων κερδών μίας επιχείρησης, που ασκεί ο μισθωτής στο συγκεκριμένο μίσθιο.

Η καταβολή του μισθώματος συμφωνείται σε επαναλαμβανόμενα και τακτά χρονικά διαστήματα. Π.χ. συμφωνείται η καταβολή ορισμένου ποσού ανά μήνα,

<sup>152</sup>Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ. 63

<sup>153</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.62-67

<sup>154</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.67

<sup>155</sup> Εφ. Αθ. 513/1983, ΑΠ. 84/1980, ΝοΒ 28/1980 1435, οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.69

<sup>156</sup> Γεωργιάδης Α. «Ενοχικό Δίκαιο – Ειδικό Μέρος» τομ. Ι παρ.23 αριθμ. 8, Εφ.Αθ. 10543/1989, ΕλλΔνη 34/1993, σελ. 1639

<sup>157</sup>Οπ.π. Βαθρακοκοίλης Β. «ΕΡΝΟΜΑΚ – Κατ'άρθρο Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα» Τόμος Γ, Ημίτονος Α άρθρα 496-618, σελ. 485 παρ. 42

<sup>158</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.70

εξάμηνο ή έτος. Νοητή είναι, όμως, και η εφάπαξ παροχή ιδίως στην περίπτωση βραχυχρόνιων μισθώσεων.

#### 1α. Δευτερεύοντα πρόσωπα στη Μισθωτική Σχέση

##### A. Ο Υπομισθωτής

Ο υπομισθωτής, είναι το πρόσωπο εκείνο στο οποίο μπορεί ο μισθωτής να παραχωρήσει έναντι ανταλλάγματος τη χρήση του μισθίου. Η δυνατότητα αυτή της υπομίσθωσης παρέχεται εκ του νόμου στον μισθωτή. Στην καθημερινή πρακτική ωστόσο, συνήθως στο περιεχόμενο των περισσότερων μισθωτικών συμβάσεων τα επιμέρους μέρη (μισθωτής- εκμισθωτής) συμφωνούν στην απαγόρευση της υπομίσθωσης. Το πρόσωπο του υπομισθωτή, ακόμα και στην περίπτωση ολικής υπομίσθωσης δεν συνδέεται ευθέως με τον εκμισθωτή, ούτε και αποτελεί υποκείμενο της μισθωτικής σχέσης, και σε καμία περίπτωση δεν υπεισέρχεται σε αυτή. Κατά συνέπεια μία π.χ. απόφαση εξώσεως κατά του μισθωτή εκτελείται και κατά του υπομισθωτή (αρθ. 659 ΑΚ), εκτός αν προκύπτει ότι ο τελευταίος συνδέεται με τον ενάγοντα δι' απευθείας μισθωτικής σχέσης<sup>159</sup>.

##### B. Ο Εγγυητής

Ο εγγυητής είναι το πρόσωπο, το οποίο σε ορισμένες μισθωτικές συμβάσεις συμπράττει στην κατάρτισή τους και αναλαμβάνει έναντι του εκμισθωτή (άρθ. 847 ΑΚ) την υποχρέωση να καλύψει με τη δική του περιουσία μία ενδεχόμενη ζημία που τυχόν θα προκύψει εις βάρος του καθ όλη τη διάρκεια της επισυναπτόμενης μισθωτικής σχέσης από την μη προσήκουσα τήρηση των υποχρεώσεων που έχει αναλάβει ο μισθωτής και κυρίως από τη βασική του υποχρέωση, δηλαδή αυτής της καταβολής των οφειλόμενων μισθωμάτων.<sup>160</sup>

<sup>159</sup> Εφ. Αθ. 1234/1990, ΕλλΔνη 1996,611.

<sup>160</sup> Βλπ ΑΠ881/2000, ΕφΑθ339/2001, ΕλλΔνη 2001,417, ΑρχΝ 2001,187.



## 2. Νομική Φύση της Μίσθωσης

Πέρα από τα παραπάνω, από την διατύπωση του άρθρου 574 Α.Κ. απορρέει, ότι η μίσθωση είναι μία ενοχική, υποσχετική, αμφοτεροβαρής και διαρκής σύμβαση<sup>161</sup>. Ειδικότερα, ως ενοχική σύμβαση δεν επιφέρει αλλοιώσεις στις εμπράγματα σχέσεις των μερών, αλλά συνεπάγεται μόνο τη γέννηση ενοχικών υποχρεώσεων και αντίστοιχων δικαιωμάτων υπέρ και εις βάρος των δύο συμβαλλομένων. Επίσης, πρόκειται για σύμβαση υποσχετική, και όχι διάθεσης, καθώς από αυτή γεννιέται απλώς υποχρέωση προς παροχή και δεν παρέχεται η δυνατότητα μεταβίβασης ή κατάργησης ενοχικού ή εμπράγματος δικαιώματος<sup>162</sup>. Παράλληλα, ως αμφοτεροβαρής σύμβαση, δημιουργεί δικαιώματα και υποχρεώσεις στα επί μέρους μέρη, που, τελούν από τη γέννηση μέχρι την απόσβεσή τους σε πλήρη ανταλλακτική ισοτιμία και σε διαρκή πλοκή και αλληλεξάρτηση και, επίσης, ως διαρκής σύμβαση, η υποχρέωση για παραχώρηση της χρήσης του πράγματος συνομολογείται για ορισμένο ή αόριστο χρονικά διάστημα, ή με άλλα λόγια ο χρόνος προσδιορίζει την έκταση των παροχών των μερών<sup>163</sup>.

## 3. Περιεχόμενο της μισθωτικής συμβάσεως

Δεδομένου του ενδοτικού χαρακτήρα των διατάξεων του Αστικού Κώδικα περί μισθώσεων, το περιεχόμενο μίας σύμβασης μίσθωσης καθορίζεται ελεύθερα από τα επί μέρους μέρη.

Στη συνήθη καθημερινή πρακτική, μία σύμβαση μίσθωσης περιλαμβάνει λεπτομερώς τα **στοιχεία των εκατέρωθεν πλευρών** της μισθωτικής σχέσης, του μισθωτή και του εκμισθωτή, προκειμένου να προσδιοριστούν με σαφήνεια και να μην υπάρχει αμφιβολία για την ταυτότητα των προσώπων που καταρτίζουν μία σύμβαση μίσθωσης. Ειδικότερα, αναφέρονται πάντα το όνομά τους, το επώνυμο και το πατρώνυμο αυτών, ο αριθμός του δελτίου Αστυνομικής τους Ταυτότητας και ο Αριθμός του Φορολογικού τους Μητρώου (Α.Φ.Μ).

Ακολουθεί, στη συνέχεια, μία **συνοπτική αλλά επαρκής περιγραφή του μισθίου**, του πράγματος, δηλαδή, εκείνου, κινητού ή ακινήτου, η χρήση του οποίου

<sup>161</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, σελ.3-6

<sup>162</sup>Οπ.π. Βαθρακοκίλης Β. «ΕΡΝΟΜΑΚ – Κατ'άρθρο Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα» Τόμος Γ, Ημίτονος Α άρθρα 496-618, σελ. 472-473 παρ.3

<sup>163</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο»,σελ.67

παραχωρείται από το εκμισθωτή στο μισθωτή. Έτσι αν πρόκειται για ακίνητο, προσδιορίζεται, συνήθως, η ακριβή του τοποθεσία, το μέγεθος της επιφάνειάς του, και παρατίθενται, συνήθως, ο αριθμός των δωματίων αυτού.

Ένα ακόμα σημαντικό στοιχείο που δεν απουσιάζει συνήθως από μία σύμβαση μίσθωσης είναι η χρονική **διάρκειά** της. Μια μίσθωση συνομολογείται συνήθως για ορισμένη χρονική διάρκεια, η οποία προσδιορίζεται είτε από το νόμο, είτε από την ίδια τη μισθωτική σύμβαση κατόπιν συμφωνίας των μερών<sup>164</sup>. Αυτό συμβαίνει, καθώς η παροχή του εκμισθωτή είναι από τη φύση της διαρκής παροχή<sup>165</sup>. Ειδικότερα, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία<sup>166</sup> η νόμιμη διάρκεια της μίσθωσης κατοικίας ήταν τα τρία έτη ακόμα κι αν τα μέρη συμφώνησαν μίσθωση μικρότερης διάρκειας. Η λήξη της μίσθωσης μπορεί να συμφωνηθεί σε μία τακτή ημέρα ή μετά από την πάροδο ενός ορισμένου χρονικού διαστήματος, όπως π.χ. ενός μήνα ή ενός έτους. Δεν αποκλείεται, όμως, και το γεγονός η χρονική διάρκεια που θα διαρκέσει μία μισθωτική σχέση να μην είναι απολύτως ορισμένη αλλά να είναι μονάχα οριστή. Σε μία τέτοια περίπτωση η μίσθωση είναι ισχυρή μέχρι π.χ. την έλευση ενός συγκεκριμένου γεγονότος, που είναι βέβαιη η μελλοντική έλευσή του. Παράλληλα όταν η διάρκεια της μίσθωσης δεν είναι ορισμένη ή οριστή τότε πρόκειται για μίσθωση αόριστης διάρκειας.<sup>167</sup>

Στις συμβάσεις μίσθωσης, συνήθως γίνεται αναφορά στη χρήση του μισθίου. Ο καθορισμός της χρήσης του μισθίου, όμως, δεν συνιστά στοιχείο απαραίτητο της μίσθωσης, γι' αυτό κι αν δεν υπάρχει συμφωνημένη χρήση από τα συμβαλλόμενα στη μίσθωση μέρη, τότε ο μισθωτής δύναται να χρησιμοποιήσει το μίσθιο κατά βούληση. Σε μία τέτοια περίπτωση, όμως, η χρήση δεν πρέπει να αντίκειται στον προορισμό του μισθίου, ούτε να αντιβαίνει στις αρχές της καλής πίστης, των συναλλακτικών ηθών και αφού ληφθούν υπόψη οι τοπικές συνήθειες<sup>168</sup>.

<sup>164</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.73

<sup>165</sup>Οπ.π. Βαθρακοκοίλης Β. «ΕΡΝΟΜΑΚ – Κατ'άρθρο Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα» Τόμος Γ, Ημίτονος Α άρθρα 496-618, σελ. 478 παρ.24

<sup>166</sup>άρθρ.1 Ν2235/94

<sup>167</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.73

<sup>168</sup>Οπ.π.Βαθρακοκοίλης Β. «ΕΡΝΟΜΑΚ – Κατ'άρθρο Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα» Τόμος Γ, Ημίτονος Α άρθρα 496-618, σελ. 476 παρ.18

#### 4. Οικονομική και Κοινωνική Λειτουργία της μισθώσεως

Σε αντίθεση με τη μίσθωση κινητών πραγμάτων, η σημασία της οποίας στη συναλλακτική ζωή είναι ιδιαιτέρως περιορισμένη, η μίσθωση ακινήτων επιτελεί μία σημαντική οικονομική λειτουργία τόσο για τον εκμισθωτή όσο και για τον μισθωτή.

Για τον πρώτο, αποτελεί αναμφισβήτητα έναν τρόπο εκμετάλλευσης των κεφαλαίων του. Ιδιαιτέρως κατά τα προηγούμενα χρόνια, και στην εποχή πριν από την οικονομική κρίση, η επένδυση κεφαλαίων στις οικοδομές είχε ίσως μικρότερη απόδοση από όσο άλλες επενδύσεις, αλλά ο επενδυτής δεν διέτρεχε τον κίνδυνο να χάσει ολικά ή μερικά το κεφάλαιό του, ενώ παράλληλα, συνήθως, αυξάνονταν η αγοραία και η μισθωτική αξία των οικοδομών<sup>169</sup>.

Από την άλλη πλευρά για το μισθωτή είναι ένα μέσο με το οποίο του δίνεται η δυνατότητα να εξασφαλίσει τη χρήση πραγμάτων, καταβάλλοντας σχετικά χαμηλό τίμημα (το μίσθωμα), τα οποία συνήθως δεν θέλει ή δεν μπορεί να τα αποκτήσει κατά κυριότητα<sup>170</sup>. Επιπλέον, η εξασφάλιση της χρήσης ενός ακινήτου έχει πολύ μεγάλη σημασία στην άσκηση μίας επιχειρηματικής δραστηριότητας. Δεν αποτελεί τυχαίο γεγονός, ότι σήμερα σημαντικός αριθμός επαγγελματιών ασκούν την επαγγελματική τους δραστηριότητα σε μισθωμένους χώρους. Επομένως, η μίσθωση, και οι κανόνες διακαίου που ρυθμίζουν τις επιμέρους πτυχές της, συμβάλλει καθοριστικά στην στήριξη της επιχειρηματικότητας, στη προώθηση της ανταγωνιστικότητας, και μπορεί να αποτελέσει στοιχείο ώθησης της οικονομίας και παράγοντας ανάπτυξης.

Παράλληλα, η εκβιομηχάνιση της παραγωγής είχε σαν επακόλουθο τη συγκέντρωση μεγάλου μέρους του αγροτικού, κυρίως, πληθυσμού στα μεγάλα αστικά κέντρα. Οι «νέοι» αστοί και μεγάλα τμήματα του πληθυσμού που συγκεντρώθηκαν στις πόλεις, είναι υποχρεωμένα να κατοικήσουν ή να αναπτύξουν την επαγγελματική τους δραστηριότητα σε μισθωμένους χώρους. Συνάγεται, λοιπόν, ότι η μίσθωση, και ιδιαιτέρως η μίσθωση των ακινήτων, πέρα από την οικονομική επιτελεί και μία κοινωνική λειτουργία. Είναι συνυφασμένη με τον πυρήνα της ιδιωτικής ζωής του μισθωτή και της επαγγελματικής του ύπαρξης<sup>171</sup>.

<sup>169</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.9

<sup>170</sup>Ibid

<sup>171</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.10

Επιπροσθέτως, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, πως το πεδίο των μισθώσεων αποτελεί ένα σημείο σύγκρουσης αντιτιθέμενων συμφερόντων και αιτημάτων. Από τη μία πλευρά οι εκμισθωτές, ιδιοκτήτες συνήθως των ακινήτων, ζητούν και επιδιώκουν τη διασφάλιση της ατομικής τους ιδιοκτησίας, δικαίωμα συνταγματικά κατοχυρωμένο στο άρθ. 17 του Συντάγματος<sup>172</sup>. Από την άλλη πλευρά, οι μισθωτές, επειδή συνήθως δεν χαρακτηρίζονται από οικονομική ευρωστία, ζητούν στο πλαίσιο του σύγχρονου κοινωνικού κράτους δικαίου, τη δυνατότητα μακροχρόνιας χρησιμοποίησης χώρων, στους οποίους θα μπορούν να κατοικήσουν ή να ασκήσουν την επαγγελματική τους δραστηριότητα, καταβάλλοντας τίμημα (μίσθωμα) σε τέτοιο ύψος, το οποίο θα τους επιτρέπει την ικανοποίηση και των υπόλοιπων βασικών βιοτικών αναγκών τους<sup>173</sup>. Τα αντιτιθέμενα συμφέροντα οδηγούσαν πολλές φορές στην εκμετάλλευση των μισθωτών, δεδομένου, ότι οι εκμισθωτές βρίσκονταν συνήθως σε ισχυρότερη θέση, που τους παρείχε τη δυνατότητα να επιβάλλουν τους δικούς τους όρους κατά την κατάρτιση μίας μισθωτικής σχέσης<sup>174</sup>.

Πολλές Ευρωπαϊκές έννομες τάξεις προσπάθησαν να αντιμετωπίσουν την παραπάνω σύγκρουση περιορίζοντας με νομοθετικές και διοικητικές παρεμβάσεις την αρχή ελευθερίας των συμβάσεων και εισάγοντας μέτρα προστασίας των μισθωτών ακινήτων που χρησιμοποιούνταν ως κατοικίες ή επαγγελματική στέγη με αναγκαστικού δικαίου κανόνες. Στην Ελλάδα, η σχετική κρατική παρέμβαση εκδηλώθηκε με διάφορα νομοθετήματα για τις επαγγελματικές μισθώσεις (π.δ 34/1995) και τις μισθώσεις κατοικίας (1703/1987 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2235/1994)<sup>175</sup>, όπως αυτά ισχύουν σήμερα.

<sup>172</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.11

<sup>173</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.10

<sup>174</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.11

<sup>175</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.11-13

## 5. Βασικές Υποχρεώσεις των μερών

### 5.1 Υποχρεώσεις εκμισθωτή

Όπως αναφέρεται παραπάνω η βασική υποχρέωση του εκμισθωτή, όπως αυτή προκύπτει από το άρθρο 574 Α.Κ. και έγκειται **στην παράδοση στον μισθωτή της χρήσης του μισθίου** για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης<sup>176</sup>.

Η παράδοση της χρήσης του μισθίου στον μισθωτή συντελείται από τον εκμισθωτή με κάθε πράξη ή ενέργεια, ακόμα παράλειψη ή ανοχή, προκειμένου ο πρώτος να χρησιμοποιήσει ανενόχλητα το μίσθιο<sup>177</sup>.

Η ως άνω υποχρέωση του εκμισθωτή συμπληρώνεται και προσδιορίζεται περαιτέρω στη διάταξη του άρθρου 575 του Α.Κ. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή ο εκμισθωτής δεν αρκεί απλά να παραδώσει το μίσθιο. Ο μισθωτής πρέπει να μπορέσει να χρησιμοποιεί το μίσθιο για το σκοπό που συμφωνήθηκε<sup>178</sup>. Επομένως, ο εκμισθωτής πρέπει επιπλέον να παραδώσει στο μισθωτή το μίσθιο **κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση**<sup>179</sup>. Αν ο εκμισθωτής δεν διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, τότε υπόκειται στις κυρώσεις που ορίζονται στο άρθρο 585 Α.Κ.<sup>180</sup>. Ειδικότερα, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να τάξει στον εκμισθωτή εύλογη προθεσμία για να αποκαταστήσει τη χρήση και στη συνέχεια αν η προθεσμία περάσει άπρακτη να καταγγείλει τη μίσθωση<sup>181</sup>.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η κύρια υποχρέωση του εκμισθωτή, να παραδώσει το μίσθιο στον μισθωτή, υπό την προϋπόθεση, ότι το μίσθιο θα είναι κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση, έχει πολλαπλό περιεχόμενο και σε αυτή περιλαμβάνονται τρεις ειδικότερες υποχρεώσεις:

Α) Η υποχρέωση παράδοσης του μισθίου: Η παρούσα υποχρέωση ολοκληρώνεται με την απόκτηση από μέρους του μισθωτής της δυνατότητας να χρησιμοποιεί το μίσθιο. Επομένως, είναι δυνατή να συντελεστεί η παράδοση του

<sup>176</sup>Οπ.π. Βαθρακοκύλης Β. «ΕΡΝΟΜΑΚ – Κατ’άρθρο Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα» Τόμος Γ, Ημίτονος Α άρθρα 496-618, σελ. 475 παρ.17

<sup>177</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.80

<sup>178</sup>Ibid

<sup>179</sup> Άρθρο 575 ΑΚ

<sup>180</sup>Οπ.π. Βαθρακοκύλης Β. «ΕΡΝΟΜΑΚ – Κατ’άρθρο Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα» Τόμος Γ, Ημίτονος Α άρθρα 496-618, σελ. 591 παρ.6

<sup>181</sup> Άρθ.585 Α.Κ.

μισθίου, χωρίς απαραίτητα ο μισθωτής να αποκτήσει την κατοχή του<sup>182</sup>. Παράλληλα το ζήτημα της καταλληλότητας του μισθίου για τη συμφωνημένη χρήση θα κριθεί από τη συμφωνία των μερών στο πλαίσιο της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών και λαμβάνοντας υπόψη το είδος του μισθίου και του συμφωνημένου σκοπού χρήσης<sup>183</sup>.

Β) υποχρέωση κατάληψης του μισθίου στον μισθωτή: Ο εκμισθωτής πρέπει ακόμα να θέτει στην διάθεση του μισθωτή το μίσθιο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Με άλλα λόγια θα πρέπει ο εκμισθωτής να παραλείψει κάθε ενέργεια που θα μπορούσε να στερήσει από το μισθωτή τη χρήση του μισθίου ή να διαταράξει τη χρήση του<sup>184</sup>.

Γ) Υποχρέωση διατήρησης του μισθίου κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση: Στο πλαίσιο αυτό, ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να επιχειρεί εργασίες συντήρησης και επισκευής στο μίσθιο, έστω κι αν οι ανάγκες προέκυψαν από την εκ μέρους του μισθωτή συμφωνημένη χρήση<sup>185</sup>. Στο ίδιο πλαίσιο, εντάσσεται και η υποχρέωση του μισθωτή να άρει τα τυχόν εμφανιζόμενα μετά την παράδοση του μισθίου νομικά ή πραγματικά ελαττώματα, καθώς και τις ελλείψεις συνομολογημένων ιδιοτήτων<sup>186</sup>.

## 5.2. Υποχρεώσεις Μισθωτή

Όπως αναφέρεται παραπάνω, βασική υποχρέωση του μισθωτή απορρέουσα από τη διάταξη 574 Α.Κ. αποτελεί η καταβολή του μισθώματος στον εκμισθωτή, το οποίο και καταβάλλεται σε συμφωνημένα και τακτικά χρονικά διαστήματα, με συνηθέστερη περίπτωση κάθε μήνα, ή κάθε έτος. Αν το μίσθωμα συνίσταται σε χρήματα, σε περίπτωση αμφιβολίας καταβάλλεται στην κατοικία του εκμισθωτή (χρέος κομίσιμο), αλλά συνηθέστερα στις μέρες μας η προσήκουσα καταβολή συντελείται με την κατάθεση σε τραπεζικό λογαριασμό του εκμισθωτή. Επιπλέον, σε

<sup>182</sup>Οπ.π.Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.80-90

<sup>183</sup> ΑΠ 1078/2001, ΕλλΔνη 43/2002 429, Εφ. Πειρ. 8/1996

<sup>184</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.82

<sup>185</sup> Εφ. Αθ. 2771/2001, Εφ. Αθ. 7477/200, ΕλλΔνη 43/2002

<sup>186</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.83

περίπτωση που το μίσθωμα συνίσταται σε άλλου είδους παροχή – όχι χρηματική, τότε αυτό θα πρέπει να καταβληθεί στην κατοικία του μισθωτή (χρέος άρσιμο)<sup>187</sup>.

Ο Μισθωτής, επίσης, δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος αν εμποδίζεται να χρησιμοποιεί το μίσθιο από λόγους που αφορούν τον ίδιο, καθώς η καταβολή του μισθώματος δεν συνδέεται με την πραγματική χρήση του μισθίου αλλά για την εκ μέρους του μισθωτή παροχή της δυνατότητας για τη χρήση αυτή<sup>188</sup>.

Πέρα από την παραπάνω υποχρέωση, ο μισθωτής για την ακριβή εκπλήρωση των όρων της σύμβασης, συνήθως υποχρεώνεται στην καταβολή εγγύησης, η οποία συνήθως αγγίζει το ύψος ενός ή δύο μηνιαίων μισθωμάτων. Η παροχή εγγύησης δικαιολογείται στο πλαίσιο της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων, και διέπεται από τις ειδικότερες συμφωνίες των συμβαλλομένων στο πλαίσιο της αρχής της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών<sup>189</sup>. Η παροχή εγγύησης αν δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά δεν αποτελεί προκαταβολή μισθώματος αλλά εξασφαλίζει τις αξιώσεις του εκμισθωτή από τη λειτουργία της μισθωτικής σχέσης<sup>190</sup>. Το ποσό της εγγύησης, ο εκμισθωτής υποχρεούται να το αποδώσει στον μισθωτή με την απόδοση του μισθίου κατά τη λήξη της μίσθωσης και κατά τη συνήθη πρακτική αφού προηγουμένως συμψηφίσει ληξιπρόθεσμες αξιώσεις του μισθωτή<sup>191</sup>.

## 6. Ιδιαίτερες Μορφές Μισθώσεων – Βασικές Διακρίσεις

### 6.1 Αστικές Μισθώσεις

Με την έννοια αστικές μισθώσεις αναφερόμαστε κυρίως στις μισθώσεις κατοικιών. Προέχουσα θέση στις αστικές μισθώσεις καταλαμβάνουν οι μισθώσεις κατοικιών. Ιδιαίτερης προστασίας στην κατηγορία αυτή απολαμβάνουν οι μισθωτές στις μισθώσεις ακινήτων για την εγκατάσταση οικογενειακής στέγης, όπως προβλέπει η διάταξη του άρθρ. 612Α ΑΚ, καθώς και η περίπτωση στέγης<sup>192</sup> από δημοσίους υπαλλήλους, οι οποίοι όταν μετατίθενται δικαιούνται ανεξάρτητα του

<sup>187</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο»,σελ.90-93

<sup>188</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.97

<sup>189</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.90-93

<sup>190</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.90-94

<sup>191</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.97

<sup>192</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.46-56

συμφωνηθέντος χρόνου διάρκειας της μίσθωσης να προβούν χωρίς αποζημίωση σε καταγγελία αυτής, κατά το άρθρο 613 Α.Κ., σαν να είχε συναφθεί επ' αόριστον (Αρθ. 609 Α.Κ.). Οι αστικές Μισθώσεις ρυθμίζονται κυρίως από τις διατάξεις περί μισθώσεων του Α.Κ, στα άρθρα 574 επ.

## 6.2. χρονομεριστική μίσθωση (time-sharing)

Η χρονομετρική μίσθωση εντάσσεται στον κορμό του Τουριστικού Δικαίου και είναι μία σύμβαση μίσθωσης, η οποία έχει σαν αντικείμενο δύο κύριες παροχές, οι οποίες βαίνουν παράλληλα<sup>193</sup>. Ειδικότερα, στην εν λόγω σύμβαση μίσθωσης ο εκμισθωτής παραχωρεί στο μισθωτή α) τη χρήση ολόκληρου αυτοτελούς ακινήτου ή χωριστής ιδιοκτησίας τουριστικού καταλύματος για συγκεκριμένο κατ' έτος χρονικό διάστημα, από τρία έως εξήντα χρόνια και β) παραχωρεί την παροχή των συναφών προς την εν λόγω χρήση υπηρεσιών (όπως π.χ. τηλεφωνική εξυπηρέτηση, εξοπλισμό, κλιματισμό, σάουνα, εστίαση, καθαριότητα δωματίων κλπ) με αντάλλαγμα το συμφωνημένο μεταξύ τους μίσθωμα<sup>194</sup>.

Η χρονομετρική μίσθωση ρυθμίζεται από μία σειρά ειδικών διατάξεων, και ειδικότερα από τις προβλέψεις των Ν. 1652/1986, Ν. 2160/1993, ΠΔ 182/1999, ΠΔ 293/2001 και Υ.Α. 9953/1789/87 και συμπληρωματική εφαρμογή επ' αυτής έχουν οι διατάξεις της μίσθωσης πράγματος των άρθρων 574 επ. Για τη σύναψή της απαιτείται η τήρηση τύπου και συνήθως μεταγραφτέου συμβολαιογραφικού εγγράφου<sup>195</sup>.

## 6.3 Επαγγελματική – Εμπορική Μίσθωση

Η προστασία της επαγγελματικής δραστηριότητας και η επιχειρηματική δράση κρίθηκε απαραίτητη στο πλαίσιο της σύγχρονης οικονομικής και κοινωνικής πραγματικότητας<sup>196</sup>. Για το λόγο αυτό, η εμπορική και γενικότερα η επαγγελματική μίσθωση απολάμβαναν για μεγάλο χρονικό διάστημα στην ελληνική έννομη τάξη, ειδικής προστασίας στο πλαίσιο ειδικών νομοθετημάτων, που σε αντίθεση με τις διατάξεις περί μισθώσεων του Α.Κ. περιείχαν κατά κανόνα αναγκαστικού δικαίου

<sup>193</sup> ΕφΘεσ\_2622/2003, ΕΕμπΔ 2004,159 ΝοΒ 2002,1391- Βλπ οπ.π. Τσέλιου «Χρονομετρική Μίσθωση»

<sup>194</sup> ΕφΑθ 8267/2006, ΕλλΔνη 2007,1518

<sup>195</sup> Οπ.π. Τσούμας Β. «Αστικές και Εμπορικές Μισθώσεις- Οροφокτησία», σελ. 9

<sup>196</sup> Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ. 13



διατάξεις<sup>197</sup>, με χαρακτηριστικότερο το Π.Δ.34/1995, προάγοντας ταυτόχρονα την προστασία του μισθωτή και το δημόσιο συμφέρον<sup>198</sup>.

Το βασικό στοιχείο, το οποίο διαφοροποιεί την επαγγελματική – εμπορική μίσθωση από την Αστική και τις λοιπές κατηγορίες μισθώσεων έγκειται στη χρήση του μισθίου. Ειδικότερα στην Εμπορική μίσθωση το μίσθιο προορίζεται αποκλειστικά για την άσκηση εμπορικής ή επαγγελματικής δραστηριότητας<sup>199</sup>. Επομένως, η εμπορική μίσθωση συνδέεται στενά με την εθνική οικονομία, και για το λόγο αυτό πρωταρχικός στόχος των εμπορικών- επαγγελματικών μισθώσεων πρέπει να αποτελεί η προστασία της του μισθωτή κατά την άσκηση της επιχειρηματικής και της επαγγελματικής του δραστηριότητας<sup>200</sup>.

Η επιτυχημένη επαγγελματική δραστηριότητα του μισθωτή αυξάνει συχνά τη μισθωτική αξία του μισθίου<sup>201</sup>. Οπότε, η σύντομη απόδοσή του στον εκμισθωτή θα δημιουργούσε τον κίνδυνο εκείνος να εκμεταλλευτεί την αυξημένη αξία του. Κάτι τέτοιο θα ήταν κοινωνικά ανεπίτρεπτο και παράλληλα θα δημιουργούνταν επιζήμιες συνέπειες για τον μισθωτή, που θα αναγκαζόταν να αναζητήσει αλλού επαγγελματική στέγη, γεγονός που θα μπορούσε να επιφέρει σοβαρές επιπτώσεις στην εθνική οικονομία<sup>202</sup>.

Οι επαγγελματικές μισθώσεις ρυθμίζονται, όπως αναφέρεται παραπάνω από το Π.Δ.34/1995, τις διατάξεις του Α.Κ. για τη ρύθμιση πράγματος (574 επ.) και τη μίσθωση προσοδοφόρου (638 επ.) στο μέτρο που δεν αντίκειται στις ρυθμίσεις του Π.Δ.34/1995, καθώς και τα άρθρα 647-662 Κ.Πολ.Δικ και το άρθρο 66 ΕισΝΚΠολΔ<sup>203</sup>.

Στο άρθρο 1 ΠΔ 34/1995 απαριθμούνται οι δραστηριότητες που εντάσσονται στην προστασία των εμπορικών μισθώσεων, οι οποίες και δεν περιορίζονται στενά στην άσκηση εμπορικών πράξεων, αλλά αντίθετα συμπεριλαμβάνονται σε αυτές και μία σειρά από άλλες δραστηριότητες, όπως η εγκατάσταση εκπαιδευτηρίων ή παιδικών σταθμών, κλινικών ή νοσηλευτικών ιδρυμάτων, φαρμακείων και οίκων ευγηρίας.

<sup>197</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ. 14 και άρθ 45 ΠΔ 34/1995

<sup>198</sup>Αρχανιωτάκης «Η Επαγγελματική Μίσθωση» Τομ Ι σελ. 29 (Στοιχεία, κατάρτιση και μεταβολές κατά τη λειτουργία της σύμβασης), 2002

<sup>199</sup>Οπ.π. Τσούμας Β. «Αστικές και Εμπορικές Μισθώσεις- Οροφροκτησία», σελ. 9

<sup>200</sup>Μπουρλιδάκη Κ. Διπλωματική Εργασία «Η Καταγγελία της Εμπορικής Μίσθωσης κατά το 34/1995»

.....

<sup>201</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.9

<sup>202</sup> Παπαδάκη Χ. «Σύστημα Εμπορικών Μισθώσεων» Τομ. Ι, 2002

<sup>203</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ. 15

Από τις διατάξεις, επίσης, του ΠΔ34/1995 ρυθμίζονται επίσης οι μισθώσεις ακινήτων για στέγαση δικηγορικών γραφείων, ιατρείων, οδοντιατρείων, γραφείων διπλωματούχων μηχανικών και υπομηχανικών και εκείνων που εξομοιώνονται με αυτούς, συμβολαιογραφεία, γραφεία δικαστικών επιμελητών, κτηνιατρεία, λογιστικά γραφεία, γραφεία άμισθων υποθηκοφυλακείων, αναγνωρισμένα φιλανθρωπικά ιδρύματα που υπάγονται στις διατάξεις του α.ν. 2039/1939<sup>204</sup>.

Στο πλαίσιο του αναφερόμενου παραπάνω σκοπού των εμπορικών μισθώσεων και για την προστασία της επαγγελματικής δραστηριότητας του μισθωτή αλλά και της εθνικής οικονομίας, η νόμιμη διάρκεια των εμπορικών – επαγγελματικών μισθώσεων άγγιζε μέχρι πρόσφατα τα 12 έτη. Έτσι μία εμπορική μίσθωση, που είχε συνομολογηθεί για μικρότερο ή για αόριστο χρονικό διάστημα ίσχυε για 12 έτη, και ήταν δυνατή, όμως, η λύση της με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας<sup>205</sup>.

Πρόσφατα, όμως, με το Ν.4242/2014 επήλθε τροποποίηση του άρθρου 5 του ΠΔ 34/1995, και από εδώ και πέρα οι εμπορικές μισθώσεις αντί για 12 ισχύουν για 3 έτη, ακόμα κι αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρονικό διάστημα, και μπορούν να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας<sup>206</sup>.

Η ως άνω μετατροπή της νόμιμης διάρκειας της εμπορικής μίσθωσης, έχει προκαλέσει πολλαπλές αντιδράσεις στον επαγγελματικό και εμπορικό κόσμο της χώρας, καθώς απομακρύνεται από το αναλυόμενο παραπάνω πνεύμα, προστασίας της επαγγελματικής δραστηριότητας. Επιπλέον, θεωρήθηκε ένα ακόμα βαρύ πλήγμα στα συμφέροντα των επαγγελματιών, που ασκούν τη δραστηριότητά τους σε μισθωμένους χώρους, καθώς εντείνεται η ήδη υπάρχουσα, εξαιτίας της οικονομικής κρίσης, ανασφάλεια και αβεβαιότητα για τη μακροπρόθεσμη άσκηση της δραστηριότητας τους. Αμφισβητήθηκε, επίσης, σθεναρά και διατυπώθηκαν σοβαρές αμφιβολίες για το αν η μετατροπή αυτή θα μπορέσει να συμβάλει στη γενικότερη ανάκαμψη και βελτίωση της εθνικής οικονομίας.

Ένα ακόμα βασικό χαρακτηριστικό των Εμπορικών – Επαγγελματικών μισθώσεων είναι, ότι διευρύνονται από τον εκμισθωτή οι δυνατότητες καταγγελίας της μισθωτικής σχέσης. Ειδικότερα, προβλέπεται η δυνατότητα εκ μέρους του

<sup>204</sup> ΠΔ34/1995 άρθρο 2

<sup>205</sup> Αρθ.5 παρ. 1 ΠΔ 34/1995

<sup>206</sup> Άρθρο 13 Ν.4242/2014

εκμισθωτή να καταγγείλει τη σύμβαση λόγω ιδιόχρησης, δικής του ή των μελών της οικογένειάς του<sup>207</sup>, ιδιοκατοίκησης<sup>208</sup> και δημιουργία κύριας κατοικίας<sup>209</sup>, ανοικοδόμησης του μισθίου<sup>210</sup>, κατεδάφισης<sup>211</sup>, εγκατάστασης υπηρεσιών<sup>212</sup>, και δημιουργίας πρασίνου<sup>213</sup>. Δίνεται η δυνατότητα, επίσης, στον εκμισθωτή να καταγγείλει τη σύμβαση σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή.

#### 6.4. Χρηματοδοτική Μίσθωση – Leasing

Στη σύγχρονη οικονομική πραγματικότητα η άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας, πέρα από τη χρήση επαγγελματικού χώρου εγκατάστασης, επιβάλλει ακόμα και τη χρήση σημαντικού επαγγελματικού ή επιχειρησιακού εξοπλισμού σε μακροχρόνια βάση <sup>214</sup>.

Ειδικά όσον αφορά τον υλικοτεχνικό εξοπλισμό, η ταχύτατη εξέλιξη της επιστήμης και τα νέα τεχνολογικά επιτεύγματα, καθιστούν αυτόν σε σύντομο χρονικό διάστημα παρωχημένο. Παράλληλα, το ασφυκτικά ανταγωνιστικό περιβάλλον της αγοράς πιέζει τις επιχειρήσεις σε αδιάκοπες εκσυγχρονιστικές προσπάθειες και στη διαρκή ανανέωση των υποδομών τους, προκειμένου να διατηρήσουν τα ανταγωνιστικά τους πλεονεκτήματα έναντι των ανταγωνιστών τους, και να κυριαρχήσουν στην αγορά. Συχνά, όμως, το εγχείρημα της ανά τακτά χρονικά διαστήματα ανανέωσης του εξοπλισμού επιβαρύνει σημαντικά τον οικονομικό προϋπολογισμό των επιχειρήσεων και εγκυμονεί τον κίνδυνο απομόνωσής τους από την αγορά.

Στο πλαίσιο των παραπάνω συνθηκών, έγινε εμφανές, ότι το ουσιώδες στοιχείο για τη λειτουργία της επιχείρησης δεν ήταν η απόκτηση κυριότητας στον εξοπλισμό, αλλά η δυνατότητα χρήσης του σε συνδυασμό με τη δυνατότητα άμεσης αντικατάστασής του. Κάτι τέτοιο θα μπορούσε να επιτευχθεί με τη μίσθωση μιας σειράς αγαθών, πράγμα όχι εύκολο, δεδομένου, ότι κάθε επαγγελματίας χρειάζεται

<sup>207</sup>Αρθ. 16 παρ. 1 ΠΔ.34/1995

<sup>208</sup>Αρθ. 37ΠΔ.34/1995

<sup>209</sup>Αρθ. 38 ΠΔ.34/1995

<sup>210</sup>Αρθ. 23 παρ. 1 ΠΔ.34/1995

<sup>211</sup>Αρθ. 39 ΠΔ.34/1995

<sup>212</sup>Αρθ. 41 ΠΔ.34/1995

<sup>213</sup>Αρθ. 42 ΠΔ.34/1995

<sup>214</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.20

επιχειρηματικό εξοπλισμό προσαρμοσμένο στις δικές του ανάγκες, με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και προδιαγραφές<sup>215</sup>.

Το λεγόμενο 'leadership no to ownership' ήταν μία χαρακτηριστική φράση που απέδωσε την ιδέα αυτή στις Η.Π.Α.<sup>216</sup>, όπου και στα μέσα του περασμένου αιώνα γεννήθηκε η ιδέα διάθεσης κεφαλαίου για την απόκτηση ενός χώρου επαγγελματικής εγκατάστασης ή εξειδικευμένου επιχειρησιακού εξοπλισμού με σκοπό την εκμίσθωσή του, στη συνέχεια, σε ένα συγκεκριμένο επιχειρηματία, ο οποίος και συχνά καθορίζει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αυτού του εξοπλισμού<sup>217</sup>.

Η παραπάνω ιδέα μεταφράστηκε σε νομικούς όρους, ως χρηματοδοτική μίσθωση, ή αλλιώς στη διεθνή συναλλακτική πρακτική, ως Leasing. Μέσω του Leasing, λοιπόν, πραγματοποιείται σήμερα ένα μεγάλο ποσοστό διεθνών επενδύσεων, τόσο σε κινητά, όσο σε ακίνητα<sup>218</sup>.

Απαραίτητη προϋπόθεση για τη σύναψη μιας σύμβασης Leasing είναι ο έγγραφος τύπος<sup>219</sup>. Επιπλέον, ο εκμισθωτής πρέπει να είναι εταιρία ειδικού σκοπού, δηλαδή, ανώνυμη εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, και ο μισθωτής επιχείρηση ή επαγγελματίας<sup>220</sup>. Αποκλειστικός σκοπός των εταιριών αυτών αποτελεί η διενέργεια χρηματοδοτικής μίσθωσης και ιδρύονται κατόπιν ειδικής άδειας της Τράπεζας της Ελλάδος<sup>221</sup>.

Στο πλαίσιο μίας μίσθωσης Leasing ένας επαγγελματίας, που στερείται συνήθως τα απαραίτητα κεφάλαια, απευθύνεται σε μία εταιρία Leasing, προκειμένου να αποκτήσει τον απαραίτητο επαγγελματικό εξοπλισμό. Η εταιρία Leasing αγοράζει στο όνομά της, ή μισθώνει<sup>222</sup> για λογαριασμό της τον απαραίτητο εξοπλισμό και στη συνέχεια παραχωρεί τη χρήση του στον επαγγελματία<sup>223</sup>.

Επομένως, σε μία σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής, η εταιρία leasing, παραχωρεί στον αντισυμβαλλόμενο της -μισθωτή- επαγγελματία, τη χρήση κινητού πράγματος, του απαραίτητου δηλαδή επαγγελματικού εξοπλισμού (πχ μηχανήματα, μηχανολογικός εξοπλισμός, εξοπλισμός γραφείων, μεταφορικά μέσα

<sup>215</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Κ. Πάνος «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.20

<sup>216</sup>Ibid

<sup>217</sup>Εφ. Αθ. 5829/2003, ΕλλΔνη 45/2004 913= ΔΕΕ 9/2003 1357, Εφ. Αθ. 5636/2003, ΕλλΔνη 45/2004 265

<sup>218</sup>Μάζης «Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) παρ. 10 σημ. 36-37

<sup>219</sup> Αρθ.1 παρ. 3 εδ. Β Ν.1665/1986

<sup>220</sup>Οπ.π Τσούμας Β. «Αστικές και Εμπορικές Μισθώσεις- Οροφροκτησία», σελ. 9-10

<sup>221</sup> Νικολάου Θ. «Χρηματοδοτική μίσθωση» Πτυχιακή Εργασία, ΤΕΙ Κρήτης, σελ.16

<sup>222</sup> Χρηματοδοτική υπομίσθωση

<sup>223</sup>Οπ.π. Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», σελ.20-22

κλπ)<sup>224</sup>, προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι επαγγελματικές ανάγκες του μισθωτή έναντι μισθώματος και για ορισμένο χρόνο<sup>225</sup>. Παράλληλα, μετά την πάροδο της διάρκειας της χρηματοδοτικής μίσθωσης παρέχεται στο μισθωτή το δικαίωμα, είτε να αγοράσει τον εξοπλισμό που εκμισθώνει (δικαίωμα προαίρεσης αγοράς)<sup>226</sup>, είτε να ανανεώσει τη δημιουργούμενη μεταξύ τους σχέση για ορισμένο χρονικό διάστημα<sup>227</sup>.

Στη χώρα μας, η χρηματοδοτική μίσθωση εισήχθη με το Ν.1666/1985, ακολουθώντας το πρότυπο της Γαλλίας και το αντικείμενό της περιορίζεται μόνο στα κινητά πράγματα, τα οποία θα αποτελέσουν τον εξοπλισμό του επαγγελματία<sup>228</sup>. Επίσης, στη χρηματοδοτική μίσθωση εφαρμογή έχουν οι διατάξεις των νόμων 2367/1995, 2520/1997, 2682/1999, 3483/2006 και 3581/2007, όπως αυτά ισχύουν σήμερα, καθώς επίσης και οι αποφάσεις 131881/1988 Υπ/γού Γεωργίας και Α2/40819/7167/91 Υπ/γού Οικονομικών – Μεταφορών.

Θα μπορούσε, ωστόσο, να υποστηρίξει κανείς, ότι η χρηματοδοτική μίσθωση θα μπορούσε να εισαχθεί με επιτυχία και στον τομέα των ακινήτων, ιδιαίτερα στη σημερινή εποχή της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης. Με τον τρόπο αυτό, θα μπορούσαν να αποτελέσουν αντικείμενο αυτής γραφεία, καταστήματα, βιομηχανικά και εμπορικά κτίρια εκθεσιακά κέντρα κλπ, ενισχύοντας την παραγωγικότητα, τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις και τις παραγωγικές επενδύσεις, οι οποίες και αποτελούν εφαλτήριο για την ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας<sup>229</sup>, και δημιουργώντας παράλληλα μεγάλης διάρκειας μισθωτικές σχέσεις, που θα μπορούσαν να αυξήσουν την αξία του μισθίου.

<sup>224</sup>Βρέντζου Κ. «Η Προστασία του Μισθωτή στη σύμβαση Χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών πραγμάτων» Διπλωματική Εργασία, Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών, σελ. 10

<sup>225</sup> Σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν.1665/1988 «η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία (3) έτη για τα κινητά, πέντε (5) για τα αεροσκάφη και δέκα (10) έτη για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την ως άνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια». (οπ.π. Βρέντζου Κ. «Η Προστασία του Μισθωτή στη σύμβαση Χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών πραγμάτων», σελ. 10)

<sup>226</sup>Οπ.π. Βρέντζου Κ. «Η Προστασία του Μισθωτή στη σύμβαση Χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών πραγμάτων», σελ. 10

<sup>227</sup> Εφ. Αθ.4148/2007 ΔΕΕ 2008,228

<sup>228</sup>Βαθρακοκόιλης Β. «ΕΡΝΟΜΑΚ – Κατ'άρθρο Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα» Τόμος Γ, Ημίτονος Α άρθρα 496-618, σελ. 511 παρ.94-97

<sup>229</sup> Αιτιολογική έκθεση Ν.1665/1986

## 6.5 Μισθώσεις του Δημοσίου και Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου

Βασικό χαρακτηριστικό των μισθώσεων του Δημοσίου είναι η εμπλοκή του Δημοσίου είτε με την ιδιότητα του μισθωτή είτε με την ιδιότητα του εκμισθωτή, και για το λόγο αυτό, ακόμα και στην περίπτωση που μπορούν να λάβουν το χαρακτήρα αστικής, εμπορικής, επαγγελματικής μίσθωσης κλπ, υπάγονται σε ξεχωριστή κατηγορία και σε ειδικό νομοθετικό καθεστώς<sup>230</sup>.

Ειδικότερα, οι μισθώσεις του Δημοσίου, διέπονται από τις διατάξεις του νόμου 3130/2003 και του Π.Δ. 715/1979, όπως αυτά ισχύουν σήμερα. Αν όμως οι παραπάνω μισθώσεις εμπίπτουν στο πεδίο του ΠΔ 34/1995 Περί Εμπορικών Μισθώσεων τότε οι διατάξεις αυτές υπερισχύουν και επικρατούν των ανωτέρω νομοθετημάτων<sup>231</sup>.

Όσον αφορά τις μισθώσεις ακινήτων για τη στέγαση δημοσίων υπηρεσιών αυτές λαμβάνουν χώρα αφού προηγουμένως προηγηθεί δημόσιος διαγωνισμός, που προκηρύσσεται από τον αρμόδιο τοπικά και οικονομικό Έφορο και διενεργείται ενώπιον επιτροπής και αμέσως μετά την έγκρισή του συντάσσεται το μισθωτήριο<sup>232</sup>. Η σύμβαση μίσθωσης που συνάπτεται με το ελληνικό Δημόσιο για τη στέγαση δημοσίων υπηρεσιών **δεν είναι διοικητική σύμβαση**, καθώς με αυτή το Δημόσιο αποβλέπει στην εξυπηρέτηση των στεγαστικών αναγκών του και δεν θεωρείται, ότι μέσω αυτών ασκεί δημόσια εξουσία, έστω κι αν μέσω των μισθώσεων αυτών διευκολύνεται η αποστολή του δημοσίου και εμμέσως εξυπηρετούνται οι πολίτες<sup>233</sup>. Διαφορές, επομένως, που ανακύπτουν από τέτοιου είδους μισθώσεις υπάγονται στην δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων<sup>234</sup>.

Κοντά στις μισθώσεις του Δημοσίου, θα μπορούσε να εντάξει κανείς, και τις μισθώσεις των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου. Απαραίτητη προϋπόθεση για τη σύσταση μίας έγκυρης μίσθωσης με Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου αποτελεί η ύπαρξη έγγραφου τύπου, ο οποίος έχει χαρακτήρα συστατικό<sup>235</sup>. Οι μισθώσεις αυτές διέπονται από τα άρθρα 26 έως 37 ΠΔ 715/1979, όταν όμως πρόκειται περί

<sup>230</sup>Οπ.π. Τσούμας Β. «Αστικές και Εμπορικές Μισθώσεις- Οροφρακτησία», σελ. 7

<sup>231</sup> ΑΠ 1429/2000 ΕλλΔνη 42,426

<sup>232</sup>Οπ.π. Βαθρακοκίλης Β. «ΕΡΝΟΜΑΚ – Κατ’άρθρο Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα» Τόμος Γ, Ημίτονος Α άρθρα 496-618, σελ. 498-499 παρ.66

<sup>233</sup>Ibid

<sup>234</sup> ΑΠ 1044/1995

<sup>235</sup>Οπ.π. Βαθρακοκίλης Β. «ΕΡΝΟΜΑΚ – Κατ’άρθρο Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα» Τόμος Γ, Ημίτονος Α άρθρα 496-618, σελ. 499 παρ.67

μισθώσεων Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου υπαγόμενων στην προστασία της εμπορικής στέγης εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΠΔ 34/1995, οι οποίες και υπερισχύουν ως ειδικότερες<sup>236</sup>.

#### 6.6 Μισθώσεις Ο.Τ.Α. Δήμων και Κοινοτήτων

Κατ' αντιστοιχία με τις μισθώσεις του Δημοσίου, η εκμίσθωση ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων γίνεται με δημοπρασία ή απευθείας με απόφαση του Δημοτικού ή Κοινοτικού συμβουλίου, αλλά και χωρίς δημοπρασία στην περίπτωση εκμίσθωσης προς το Δημόσιο, σε άλλους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε επιχειρήσεις αυτών, σε Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου και σε οργανισμούς κοινής ωφέλειας<sup>237</sup>. Επίσης, οι εκμισθώσεις ακινήτων των Δήμων και Κοινοτήτων μεταγράφονται ατελώς στο βιβλίο μεταγραφών του εκάστου Δήμου ή της Κοινότητας<sup>238</sup>, ενώ οι εν λόγω μισθώσεις διέπονται από τους ορισμούς του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων σε συνδυασμό με τις ρυθμίσεις των σχετικών διαδικασιών του ΠΔ 270/1981<sup>239</sup>.

<sup>236</sup>Οπ.π. Τσούμας Β. «Αστικές και Εμπορικές Μισθώσεις- Οροφокτησία», σελ. 8

<sup>237</sup>Οπ.π. Βαθρακοκούλης Β. «ΕΡΝΟΜΑΚ – Κατ'άρθρο Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα» Τόμος Γ, Ημίτονος Α άρθρα 496-618, σελ. 499-500 παρ.68

<sup>238</sup>Ibid

<sup>239</sup>Οπ.π. Τσούμας Β. «Αστικές και Εμπορικές Μισθώσεις- Οροφокτησία», σελ. 8

### III. Η Πράσινη Μίσθωση

---

#### 1. Η Έννοια της Πράσινης Μίσθωσης

Η Πράσινη Μίσθωση, είναι μία έννοια καινούργια, ως εκ τούτου μπορεί να αποκτήσει προσαρμοστικότητα, ώστε να εκφράσει και να εξυπηρετήσει στον καλύτερο δυνατό βαθμό τα συμφέροντα των εκατέρωθεν μερών μίας μισθωτικής σχέσης<sup>240</sup>, αλλά και να συνεισφέρει στη βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.

Αρχικά, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι η έννοια της Πράσινης Μίσθωσης δεν απομακρύνεται ιδιαίτερα από τον αναφερόμενο παραπάνω ορισμό του άρθρου 574 του Α.Κ.<sup>241</sup>. Εξακολουθεί να αποτελεί μία σύμβαση, μία συμφωνία μεταξύ δύο επί μέρους μερών, του εκμισθωτή και του μισθωτή, η οποία έχει χαρακτήρα δεσμευτικό για τα μέρη και γεννά σε αυτά δικαιώματα και υποχρεώσεις.

Και στην περίπτωση της Πράσινης Μίσθωσης, οι βασικές υποχρεώσεις των μερών, όπως αυτές απορρέουν από τη διάταξη 574 Α.Κ, δεν μεταβάλλονται. Ο εκμισθωτής, δηλαδή, είναι υποχρεωμένος να παραδώσει στο μισθωτή τη χρήση του μισθίου, το οποίο πρέπει και στην περίπτωση αυτή να είναι κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση, για ορισμένο χρονικό διάστημα και ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει στον εκμισθωτή το συμφωνημένο μίσθωμα.

Στο παραπάνω πλαίσιο, συμπεραίνει κανείς, ότι η Πράσινη Μίσθωση εξακολουθεί να αποτελεί μία σύμβαση αμοτεροβαρής, καθώς καταρτίζεται μεταξύ δύο επί μέρους πλευρών, η οποία γεννά σε αυτές δικαιώματα και υποχρεώσεις, με ενοχικό και υποσχετικό περιεχόμενο, και δεν επιφέρει αλλοιώσεις στις εμπράγματος σχέσεις των μερών, αλλά γεννά μόνο ενοχικές υποχρεώσεις και δικαιώματα υπέρ και εις βάρος των συμβαλλομένων.

---

<sup>240</sup>Council of Australian Governments (COAG), «Tenants Guide to Green Leases» Αύγουστος 2012, σελ.4

<sup>241</sup>«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 καταβάλλει το συμφωνημένο μίσθωμα»



## 2. Αντικείμενο και πεδίο εφαρμογής

Πέρα από τα παραπάνω, όμως, στοιχείο που διαφοροποιεί την Πράσινη Μίσθωση από τις λοιπές κατηγορίες, είναι **ότι σε αυτή ενσωματώνονται οι αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης** και μέσω αυτής δημιουργείται για τον εκμισθωτή και το μισθωτή το κατάλληλο πλαίσιο δράσης για την επίτευξη των στόχων της αρχής της αειφορίας, μέσα από τη διατήρηση της ενεργειακής απόδοσης του μισθίου.<sup>242</sup>

Παράλληλα, το βασικό στοιχείο διαφοροποίησης των Πράσινων Μισθώσεων αποτελεί το πράγμα εκείνο, του οποίου η χρήση παραχωρείται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή, δηλαδή **το μίσθιο**. Στις Πράσινες Μισθώσεις το μίσθιο αποτελεί αποκλειστικά **πράγμα ακίνητο** (και όχι κινητό), κατά την έννοια των διατάξεων 948 ΑΚ και 954 παρ.1.

Στη διεθνή βιβλιογραφία το μίσθιο στην Πράσινη Μίσθωση ταυτίζεται σχεδόν αποκλειστικά με τα «Πράσινα Κτίρια», τα οποία είναι αρκετά διαδεδομένα στο δομημένο περιβάλλον ανεπτυγμένων χωρών, όπως οι ΗΠΑ ή η Αυστραλία ή ο Καναδάς, ενώ δεν γίνεται λόγος για τα Κτίρια Υψηλής Απόδοσης, τα οποία εσφαλμένα, όπως προαναφέρθηκε, ταυτίζονται με τα Πράσινα Κτίρια. Επιπλέον δεν έχει διασαφηνιστεί ο ρόλος των Κτιρίων Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης και ο ρόλος των Κτιρίων σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης στο πεδίο των Μισθώσεων, κτίρια με καθοριστική επίδραση στην ποιότητα του οικιστικού και του ευρύτερου περιβάλλοντος και με κομβική συμβολή στη μείωση εκπομπών CO<sub>2</sub> και άρα στην αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής. Η παραπάνω διευκρίνιση είναι αναγκαία ειδικότερα σε χώρες, όπως η Ελλάδα, με ιδιαιτερότητες, με έντονη οικονομική κρίση, στασιμότητα στον κατασκευαστικό τομέα και πενιχρή παρουσία Πράσινων Κτιρίων, που δεν εστιάζουν μόνον στον τομέα της υψηλής ενεργειακής απόδοσης. Απαιτείται, επομένως, προβληματισμός και επανεξέταση της προαναφερθείσας στενής προσέγγισης της έννοιας του μισθίου-κτιρίου, αντικειμένου της Πράσινης Μίσθωσης, προς μια πιο ευρεία κατεύθυνση του πεδίου εφαρμογής της ενόψει και του κοινού επιδιωκόμενου τελικού σκοπού με τα Κτίρια Υψηλής Απόδοσης και τα Πράσινα Κτίρια. Άλλωστε, όπως, προαναφέρθηκε, περιεχόμενο της Πράσινης Μίσθωσης είναι η ανάπτυξη μιας μισθωτικής σχέσης προς την κατεύθυνση της επίτευξης των στόχων

<sup>242</sup>Οπ.π. Council of Australian Governments (COAG), «Tenants Guide to Green Leases», σελ.4

της αρχής της αειφορίας και μέσα από τη διατήρηση της ενεργειακής απόδοσης του μισθίου.

Το μίσθιο, επομένως, στις Πράσινες Μισθώσεις, ενόψει και των παραπάνω, είναι ένα οικοδόμημα, ένα **κτίριο**, το οποίο θα διακρίνεται από τις κοινές κατασκευές εξαιτίας του γεγονότος, ότι **είναι εξοπλισμένο με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τεχνικά και κατασκευαστικά**, τα οποία του προσδίδουν ποικίλες **δυνατότητες, είτε στο επίπεδο της ενεργειακής κατανάλωσης, είτε και στο επίπεδο των ευρύτερων επιπτώσεών του στο περιβάλλον ή και σε άλλους τομείς όπως στο σχεδιασμό, τη λειτουργικότητα ή τη συντήρησή του**. Οι ως άνω κατασκευές συνάδουν με τις αρχές τις βιώσιμης ή αειφόρου ανάπτυξης<sup>243</sup> και μπορούν να είναι είτε **Κτίρια Υψηλής Απόδοσης, είτε Πράσινα Κτίρια ή ακόμη και Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης**, όπως αυτά ορίζονται στον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ.) της εθνικής μας νομοθεσίας ως υψηλής ενεργειακής κατηγορίας και απόδοσης καθώς και **Κτίρια σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης**.

Ειδικότερα, όπως έχει προαναφερθεί **τα Κτίρια Υψηλής Απόδοσης** χαρακτηρίζονται από ενσωμάτωση και βελτιστοποίηση με βάση τον κύκλο ζωής των σημαντικών χαρακτηριστικών υψηλής απόδοσης, συμπεριλαμβανομένης της ενέργειας, του νερού, του περιβάλλοντος, της ασφάλειας, της αντοχής, της προσβασιμότητας, της σχέσης κόστους-οφέλους, της παραγωγικότητας, της βιωσιμότητας, της λειτουργικότητας καθώς και επιχειρησιακών πτυχών<sup>244</sup>.

Τα «**Πράσινα Κτίρια**» διευρύνουν την περιβαλλοντική τους ωφέλεια πέρα από το πεδίο της ενεργειακής κατανάλωσης, στην εξοικονόμηση **νερού, φυσικών πόρων και υλικών κατασκευής τους**<sup>245</sup>, και διακρίνονται για το **χαμηλό περιβαλλοντικό τους αποτύπωμα** και τις γενικότερες μειωμένες επιπτώσεις τους στο φυσικό περιβάλλον<sup>246</sup>.

Βασικό χαρακτηριστικό των **Κτιρίων Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης** και των **Κτιρίων σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης** αποτελεί το χαμηλό ή σχεδόν μηδενικό ενεργειακό αποτύπωμα αντίστοιχα. Τα πρώτα, δηλαδή,

<sup>243</sup>Οπ.π. CMS Law Tax, Study on the use of Green Lease Clauses in Europe, σελ. 4

<sup>244</sup> Οπ.π. Lewis A., Riley D., Elmualim A., Defining High Performance Buildings for Operations and Maintenance, όπου παρατίθεται ο ορισμός της Energy Independence and Security Act 2007 (USA), 401 PL 110-140.

<sup>245</sup>Οπ.π. Sussman E., Reshaping Municipal and County Laws to Foster Green Building.

<sup>246</sup>Ibid

διακρίνονται για τη μειωμένη ενεργειακή κατανάλωση αλλά και την κατάταξή τους σε υψηλή ενεργειακή κατηγορία απόδοσης και τα δεύτερα για τη σχεδόν μηδενική ενεργειακή κατανάλωση. Είναι φανερό όμως, ότι δεν εξοικονομούν όλα τα κτίρια το ίδιο ποσοστό ενέργειας. Παραδείγματος χάριν, στο Κτίριο σχεδόν Μηδενικής Κατανάλωσης Ενέργειας έχουμε μεγαλύτερη εξοικονόμηση ενέργειας από ένα άλλο κτίριο, το οποίο καταναλώνει με τη σειρά του λιγότερη ενέργεια από ένα συμβατικό κτίριο. Υπάρχει, επομένως, μία διαβάθμιση των κτιρίων ανάλογα με το ποσοστό ενέργειας που καταναλώνουν<sup>247</sup>, γεγονός που τα κατατάσσει και σε κατηγορίες ενεργειακής απόδοσης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Προκύπτει, επομένως, το ερώτημα, αν τα Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης αφορούν όλα τα κτίρια τα οποία παρουσιάζουν μειωμένη ενεργειακή κατανάλωση ανεξαρτήτως του μεγέθους αυτής ή μόνον τις περιπτώσεις εκείνες της υψηλής ενεργειακής εξοικονόμησης ; Αν δεχτούμε την πρώτη περίπτωση, τότε μπορεί να υποστηριχθεί βάσιμα, ότι πρόκειται για υπέρμετρη διεύρυνση. Αντίθετα στη δεύτερη περίπτωση η διεύρυνση οριοθετείται από το επίπεδο επίτευξης εξοικονόμησης ενέργειας και συνακόλουθα από την ενεργειακή κατάταξη του κτιρίου σε υψηλής απόδοσης ενεργειακή κατηγορία.

Επομένως ένα κοινό χαρακτηριστικό όλων των ανωτέρω κατασκευών (Κτίρια Υψηλής Απόδοσης, Πράσινα Κτίρια, Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης και Κτίρια σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης) που μπορούν να είναι αντικείμενο και πεδίο εφαρμογής της Πράσινης Μίσθωσης είναι ότι αυτές διακρίνονται για την Υψηλή Απόδοσή τους, είτε από ενεργειακής είτε από περιβαλλοντικής σκοπιάς είτε και από τις δυο ή και περισσότερες σκοπιές, επιδιώκουν δε κοινό τελικό σκοπό : την προστασία του δομημένου και εν γένει περιβάλλοντος, τη μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα και άρα το μετριασμό των συνεπειών της κλιματικής αλλαγής όπως και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής.

---

<sup>247</sup>Σε αυτό το ζήτημα θα αναφερθούμε εκτενέστερα παρακάτω βλπ, κεφάλαιο για το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης σελ. 94 επ.

### 3. Τρόποι προσέγγισης της Πράσινης Μίσθωσης

Φαίνεται να υπάρχουν τουλάχιστον δύο (2) προσεγγίσεις στην Πράσινη Μίσθωση<sup>248</sup>:

- (i) Η «πατερναλιστική» προσέγγιση (“paternalistic” approach), όπου οι υποχρεώσεις για μειωμένη κατανάλωση και υπεύθυνη συμπεριφορά απέναντι στο περιβάλλον έχουν χαρακτήρα εντολής, είτε από τον μισθωτή, ή από τον εκμισθωτή και ιδιοκτήτη συνήθως του ακινήτου, και
- (ii) Το μοντέλο "συνεργασίας" (“co-operative” model), όπου ολόκληρη η μισθωτική σχέση διαπνέεται από τον κοινό στόχο των δύο επιμέρους μερών, που δεν είναι άλλος από την προστασία του περιβάλλοντος και τη δράση στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας. Ο κοινός αυτός μάλιστα στόχος θα επιτευχθεί μέσα από το πλαίσιο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των μερών<sup>249</sup>.

Σύμφωνα με την πρώτη προσέγγιση, (πατερναλιστική μίσθωση), ο μισθωτής ενός Πράσινου Κτιρίου είναι συνήθως η Κυβέρνηση, το Δημόσιο ή άλλος φορέας δημόσιος ή μη που διάκειται φιλικά προς το περιβάλλον, ο οποίος βρίσκεται στην ισχυρή εκείνη θέση, ώστε να μπορεί να ασκήσει πίεση στον εκάστοτε ιδιοκτήτη να συμμορφωθεί με τους κανονισμούς των Πράσινων Κτιρίων<sup>250</sup>. Αντίστοιχα, περίπτωση πατερναλιστικής μίσθωσης μπορεί να είναι εκείνη κατά την οποία ένας ιδιοκτήτης θέλει να κατασκευάσει ένα Πράσινο Κτίριο, ή μία φιλική προς το περιβάλλον κατασκευή, και επιδιώκει οι ενοικιαστές του να ακολουθήσουν τη γραμμή του όσον αφορά την επίτευξη ορισμένων περιβαλλοντικών στόχων<sup>251</sup>.

Παράλληλα, το μοντέλο συνεργασίας υπάρχει στην περίπτωση κατά την οποία και τα δύο συμβαλλόμενα μέρη, διαπνεόμενα από αισθήματα περιβαλλοντικής συνείδησης και στο πλαίσιο της προσπάθειας βελτίωσης των περιβαλλοντικών προβλημάτων, επενδύουν σε ένα Πράσινο Κτίριο, συνήθως με την αγορά του, αποβλέποντας το καθένα στην επίτευξη ενός κοινού στόχου<sup>252</sup>, οποίος δεν είναι άλλος από την αξιοποίηση των δυνατοτήτων του κτιρίου σε συνδυασμό με την προστασία του περιβάλλοντος.

<sup>248</sup>Οπ.π. Brooks M. “Green Leases and Green Buildings” σελ.9

<sup>249</sup>Ibid

<sup>250</sup>Ibid

<sup>251</sup>Ibid

<sup>252</sup>Ibid

#### 4.Πράσινη Μίσθωση- Χαρακτηριστικό ή αυτοτελής κατηγορία Μίσθωσης;

Σύμφωνα με όλα τα παραπάνω και εξαιτίας του γεγονότος, ότι το βασικό εκείνο στοιχείο το οποίο διαφοροποιεί την Πράσινη Μίσθωση από τις υπόλοιπες κατηγορίες μισθώσεων είναι το αντικείμενό του, δηλαδή το μίσθιο - κτίριο, έτσι όπως αυτό προσδιορίστηκε παραπάνω, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι ανάλογα με τη συμφωνημένη χρήση του, θα μπορούσαμε κατ' επέκταση να μιλήσουμε για Πράσινη Αστική Μίσθωση, για Πράσινη Εμπορική Μίσθωση κλπ. Επομένως, ο χαρακτηρισμός «Πράσινος» θα μπορούσε να προστεθεί ως ένα ιδιαίτερο και επιπρόσθετο χαρακτηριστικό σε κάθε μια από τις ήδη υπάρχουσες κατηγορίες μίσθωσης, και δύσκολα θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι η Πράσινη Μίσθωση αποτελεί μία απόλυτα ξεχωριστή κατηγορία μίσθωσης.

Η παρούσα έρευνα θα εστιάσει κυρίως στην Πράσινη Αστική Μίσθωση.

#### 5. Το περιεχόμενο μιας σύμβασης Πράσινης Μίσθωσης

Σε γενικές γραμμές θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι η Πράσινη Μίσθωση δεν διαφοροποιείται ιδιαιτέρως, ως προς το περιεχόμενό της σε σχέση με τις λοιπές μισθωτικές σχέσεις. Και σε αυτή την περίπτωση το περιεχόμενο της μίσθωσης καταρτίζεται ελεύθερα από τα επιμέρους μέρη και θα πρέπει να περιλαμβάνει ό,τι και μία αστική μίσθωση.

Έτσι, και στο περιεχόμενο της Πράσινης Μίσθωσης θα πρέπει να αναφέρονται με σαφήνεια, τα στοιχεία των επιμέρους μερών που την καταρτίζουν (του εκμισθωτή δηλαδή και του μισθωτή), όπως και η περιγραφή του μισθίου, η χρονική διάρκεια κατάρτισής της, η τυχόν ύπαρξη εγγύησης και η χρήση του μισθίου. Τα μέρη επίσης, θα πρέπει στο πλαίσιο μίας Πράσινης Μίσθωσης να συμφωνήσουν, ότι οι όροι της παρούσας μίσθωσης θα διαπνέονται από την αρχή της αειφορίας, και θα κινούνται στο πλαίσιο των επιταγών της βιώσιμης ανάπτυξης. Ως εκ τούτου τα μέρη θα πρέπει να ενεργούν με τέτοιο τρόπο ώστε να εξοικονομούν ενέργεια και να προωθούν την προστασία του περιβάλλοντος (π.χ. σωστή συμπεριφορά όσον αφορά τη θέρμανση ή ψύξη, η κατανάλωση νερού ή την ανακύκλωση των αποβλήτων).

Όσον αφορά την περιγραφή του μισθίου, ο εκμισθωτής θα πρέπει να ενημερώσει τον μισθωτή για τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του μισθίου και να του υποδείξει

πιθανούς τρόπους για να εξοικονομήσει ενέργεια και να υιοθετήσει μία σύμφωνη προς τις περιβαλλοντικές αρχές στάση και συμπεριφορά. Δεδομένου, επίσης, ότι το αντικείμενο της Πράσινης Μίσθωσης είναι το μίσθιο-κτίριο, όπως αυτό προσδιορίστηκε παραπάνω, θα μπορούσε κατά περίπτωση να συμπεριληφθούν σε αυτή συνοπτικά τα ειδικά τεχνικά και τεχνολογικά χαρακτηριστικά του, ώστε μέσω αυτών να γίνονται εμφανείς οι δυνατότητες<sup>253</sup> και οι ιδιαιτερότητές του, καθώς και ο βαθμός ενεργειακής του απόδοσης και οι επιδιωκόμενοι ενεργειακοί στόχοι<sup>254</sup>. Στο σημείο αυτό σημαντικό ρόλο καλείται να διαδραματίσει το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης, το οποίο και περιγράφεται λεπτομερώς παρακάτω.

Η ραγδαία μεταβολή και εξέλιξη των επιμέρους χαρακτηριστικών των κτιρίων που είναι αντικείμενο της Πράσινης Μίσθωσης καθιστά επιτακτική την εξειδίκευση των όρων και του περιεχομένου των συμβάσεων μισθώσεων σε κάθε επί μέρους κτίριο αξιοποιώντας και κατοχυρώνοντας παράλληλα τις ιδιαίτερες δυνατότητες, τις προδιαγραφές και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους. Μία τέτοια ενέργεια συνάδει απόλυτα με την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, που στη συγκεκριμένη περίπτωση δίνει τη δυνατότητα στα επί μέρους μέρη, στους ιδιοκτήτες και τους ενοικιαστές των εν λόγω κτιρίων και στο πλαίσιο κοινής τους συμφωνίας να έχουν τη δυνατότητα να υιοθετούν πράσινες πολιτικές βιωσιμότητας. Με τον τρόπο αυτό θα προσδιορίζονται, επίσης, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των κτιρίων τα οποία θα πρέπει να πληρούνται, σε συνδυασμό πάντα με τις ανάγκες και τις απαιτήσεις των επί μέρους μερών.

Επιπλέον, στο περιεχόμενο μίας σύμβασης Πράσινης Μίσθωσης θα μπορούσαν να συμπεριληφθούν οι συνέπειες που θα επέλθουν στα επί μέρους μέρη από τη μη συμμόρφωση με τις υποχρεώσεις τους<sup>255</sup> και από την παραβίαση των όρων της συμβάσεως, όπως π.χ. θα μπορούσε να προβλέπεται η δυνατότητα καταγγελίας της μισθωτικής σχέσης, για την οποία θα μιλήσουμε αναλυτικότερα παρακάτω<sup>256</sup>.

Θα μπορούσε επίσης σε μία σύμβαση Πράσινης Μίσθωσης, να συμπεριληφθούν όροι που να εξασφαλίζουν, ότι οι τυχόν εργασίες που γίνονται στο μίσθιο θα συνάδουν απόλυτα με τους περιβαλλοντικούς στόχους της μίσθωσης. Όπως

<sup>253</sup>Οπ.π. Schnapf L., "Green Building Leasing issues", The Practical Real Estate Lawyer, November 2009, σελ.36

<sup>254</sup>Ibid

<sup>255</sup>Ibid

<sup>256</sup>Βλπ σελ 93 επ.

προαναφέρθηκε, η προσέγγιση αυτή θα δώσει, επίσης, την ευελιξία και τη δημιουργικότητα, ώστε όχι μόνο να διατηρηθεί η ενεργειακή απόδοση και η υψηλή ενεργειακή κατάταξη του κτιρίου, αλλά όποιες τυχόν μεταβολές λάβουν χώρα να οδηγήσουν στη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης αυτού, αυξάνοντας κατά αυτόν τον τρόπο την αξία του κτιρίου .

## 6. Επιπρόσθετες Υποχρεώσεις των Μερών στην Πράσινη Μίσθωσης

Όπως υποστηρίζεται παραπάνω<sup>257</sup>, η Πράσινη Μίσθωση δύσκολα θα μπορούσε να αποτελέσει ξεχωριστή κατηγορία μίσθωσης. Υποστηρίζεται η άποψη, ότι πρόκειται περισσότερο για ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό μιας από τις επιμέρους κατηγορίες Μισθώσεων, όπως είναι η αστική (π.χ. μίσθωση κατοικίας,) ή η εμπορική (π.χ. μίσθωση επαγγελματικής στέγης) κλπ, το οποίο, όπως έχει αναφερθεί και προηγουμένως, σχετίζεται άμεσα με το αντικείμενο μιας μισθωτικής σχέσης, δηλαδή το μίσθιο. Μπορούμε επομένως να μιλήσουμε τόσο για Πράσινη Μίσθωση κατοικίας (αστική μίσθωση), όσο και για Πράσινη Εμπορική Μίσθωση, κ.ο.κ.

Στο παραπάνω πλαίσιο, είναι φυσικό, πως οι βασικές υποχρεώσεις των μερών μίας μισθωτικής σχέσης, του εκμισθωτή και του μισθωτή, όπως αυτές απορρέουν από τους ενδοτικούς κανόνες δικαίου του Αστικού Κώδικα, είτε από το περιεχόμενο της συμβάσεως μίσθωσης, και έχουν ήδη αναλυθεί<sup>258</sup> μέχρι στιγμής, δεν μεταβάλλονται από το γεγονός, ότι μία επιμέρους κατηγορία μίσθωσης, μετατρέπεται σε Πράσινη Μίσθωση.

Πέρα από τα παραπάνω, όμως, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι στο πλαίσιο μίας Πράσινης Μίσθωσης θα μπορούσαν, πέρα από τις ήδη υπάρχουσες, να δημιουργηθούν και άλλες, νέες, υποχρεώσεις των επί μέρους μερών μιας σύμβασης Πράσινης Μίσθωσης, δεσμευτικές για το μισθωτή και τον εκμισθωτή των ειδικότερων αυτών κατηγοριών κτιρίων. Ειδικότερα, ως επιπρόσθετες Υποχρεώσεις, επικεντρωμένες στην υψηλή ενεργειακή απόδοση θα μπορούσε να προτείνει κανείς:

Α) Την απαγόρευση της υποβάθμισης της ενεργειακής κατηγορίας του μισθίου. Από τη στιγμή που πιστοποιείται, ότι ένα κτίριο εντάσσεται σε μία ενεργειακή κατηγορία, τα μέρη θα πρέπει να τηρούν τους όρους πιστοποίησης και να ενεργούν

<sup>257</sup>Βλπ παραπάνω «Πράσινη Μίσθωση- Χαρακτηριστικό ή αυτοτελή κατηγορία Μίσθωσης;», σελ. 69

<sup>258</sup>Βλπ. παραπάνω «Βασικές Υποχρεώσεις των μερών μίας μισθωτικής σχέσης», σελ 53 επ.

με τέτοιο τρόπο, ώστε να διατηρούνται στο ακέραιο τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του μισθίου και να μην προβαίνουν σε ενέργειες τέτοιες, οι οποίες θα είναι ικανές να επιφέρουν την ενεργειακή υποβάθμιση του κτιρίου.

Η υποχρέωση αυτή, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι θα πρέπει να δεσμεύει τόσο το μισθωτή, όσο και τον εκμισθωτή καθώς ο πρώτος επιθυμεί την εκμίσθωση ενός κτιρίου με συγκεκριμένα ενεργειακά χαρακτηριστικά, το οποίο του αποφέρουν σημαντική εξοικονόμηση ενέργειας και θα μειώνουν σημαντικά το κόστος λειτουργίας του κτιρίου. Παράλληλα, ο εκμισθωτής διασφαλίζει με τον τρόπο αυτό την ιδιοκτησία του από φθορές των υψηλού κόστους ενεργειακών συστημάτων, με τα οποία είναι εξοπλισμένη μία πράσινη κατασκευή προκειμένου να εξοικονομήσει ενέργεια.

Δεδομένης, επίσης, της σοβαρότητας του ζητήματος εξοικονόμησης ενέργειας για το περιβάλλον και την οικονομία, τόσο σε επίπεδο ΕΕ, όσο και σε εθνικό επίπεδο, θα μπορούσε να προτείνει κανείς τη καθιέρωση με ειδική νομοθετική ρύθμιση της ως άνω υποχρέωσης με κανόνα αναγκαστικού δικαίου. Διαφορετικά, θα μπορούσε επίσης να υποστηριχθεί, ότι η υποβάθμιση της ενεργειακής κατηγορίας ενός Κτιρίου Υψηλής Απόδοσης, ενός Πράσινου Κτιρίου, ενός Κτιρίου Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης και ενός Κτιρίου σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης θα μπορούσε να ενταχθεί στο άρθρο 594 του ΑΚ, οπότε και να γεννάται στον εκμισθωτή δικαίωμα καταγγελίας της μισθωτικής σχέσης. Με τη διάταξη 594 του ΑΚ, θεσπίζεται νόμιμη υποχρέωση του μισθωτή να χρησιμοποιεί το μίσθιο με επιμέλεια, και ειδικότερα με την αντικειμενικά κρινόμενη επιμέλεια του συνετού ανθρώπου και να αποφεύγει πράξεις ή παραλείψεις οφειλόμενες σε πταίσμα του, σε περίπτωση δε που παραβεί την υποχρέωσή του αυτή, όπως και όταν χρησιμοποιεί το μίσθιο για χρήση που δεν συμφωνήθηκε, ιδρύεται δικαίωμα του εκμισθωτή να καταγγείλει τη μίσθωση<sup>259</sup>.

Β) Δεύτερη υποχρέωση, την οποία θα μπορούσε να προτείνει κανείς να ισχύει στο πλαίσιο μίας Πράσινης Μίσθωσης, θα μπορούσε να αποτελέσει η υποχρέωση των μερών να δρουν στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας ή της βιώσιμης ανάπτυξης, εξοικονομώντας ενέργεια και φυσικούς πόρους προς χάριν των επόμενων γενεών. Κάτι τέτοιο θα οδηγούσε τους μισθωτές να καταβάλλουν τη βέλτιστη δυνατή συμπεριφορά προκειμένου να καταναλώνουν χαμηλά ποσοστά ενέργειας. Επιπλέον,

<sup>259</sup>ΑΠ227/2013 ΑΠ 285/2007, ΕλλΔνη 2007/1091



η υποχρέωση αυτή συνάδει με το γενικότερο πνεύμα των Πράσινων Μισθώσεων, περί μείωσης των ποσοστών κατανάλωσης ενέργειας, φυσικών πόρων και προστασίας του περιβάλλοντος.

## 7. Σκοπός της Πράσινης Μίσθωσης

Η Πράσινη Μίσθωση επιδιώκει να αξιοποιήσει στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό, και τόσο από την πλευρά του μισθωτή, όσο και από την πλευρά του εκμισθωτή, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των Κτιρίων Υψηλής Απόδοσης, των Πράσινων Κτιρίων, των Κτιρίων Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης και των Κτιρίων σχεδόν Μηδενικής Κατανάλωσης, τα οποία έχουν κοινό επιδιωκόμενο τελικό σκοπό, που συνίσταται μεταξύ άλλων και σε μείωση των ποσοστών της ενέργειας που καταναλώνεται στα κτίρια και ευρύτερα σε βελτίωση της ποιότητας του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, όπως και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής. Πρέπει επίσης να αποβλέπει στη συνεχιζόμενη χρήση και λειτουργία των κτιρίων αυτών, και στην ελαχιστοποίηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεών τους<sup>260</sup>, όπως η μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα στην ατμόσφαιρα. Με τον τρόπο αυτό εξοικονομούνται ενέργεια και φυσικοί πόροι, προστατεύεται το φυσικό περιβάλλον αλλά και οι επόμενες γενεές στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας.

Ταυτόχρονα, η Πράσινη Μίσθωση πρέπει να αποβλέπει στη μείωση του κόστους λειτουργίας ενός κτιρίου, παράγοντας ιδιαίτερα σημαντικός στις μέρες μας, στην εποχή της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης και της οικονομικής κρίσης, που τα εισοδήματα των πολιτών μειώνονται συνεχώς. Θα μπορέσει, επίσης, να συμβάλει στην τόνωση της επιχειρηματικότητας μέσα από την εξάλειψη των αντικινήτρων στο πεδίο της εμπορικής μίσθωσης. Αποβλέπει, ακόμα, στη μειωμένη κατανάλωση ενέργειας, νερού, στην αύξηση της ανακύκλωσης και τη χρήση βιώσιμων υλικών, όπως επίσης, και στην ενθάρρυνση, τόσο των ιδιοκτητών, όσο και των ενοικιαστών στην υιοθέτηση βιώσιμων πρακτικών και φιλικών προς το περιβάλλον πρακτικών.

Επιπλέον, μέσα από τη Πράσινη Μίσθωση πρέπει να διαμορφωθούν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των μερών με τρόπο τέτοιο, ώστε να διατηρούνται τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και οι δυνατότητες των Πράσινων Κατασκευών. Παράλληλα, η Πράσινη Μίσθωση θα μπορούσε να λειτουργήσει ως τρόπος

<sup>260</sup>Οπ.π. Council of Australian Governments (COAG), «Tenants Guide to Green Leases», σελ.4

μετακύλησης του κόστους κατασκευής ενός τέτοιου κτιρίου ή βελτίωσης του βαθμού της ενεργειακής απόδοσης ενός κτιρίου, από τον ιδιοκτήτη εκμισθωτή στο μισθωτή, με την αύξηση παραδείγματος χάριν του ύψους του μηνιαίου μισθώματος.

## 8. Οφέλη για τα επί μέρους μέρη μίας Πράσινης Μίσθωσης κυρίως στο πεδίο της Αστικής Μίσθωσης και των Εμπορικών Επιχειρήσεων

### 8.1 Οφέλη για τους μισθωτές

- Από τη σκοπιά του μισθωτή, μία Πράσινη Μίσθωση μπορεί να οδηγήσει σε σημαντική **μείωση του κόστους λειτουργίας του κτιρίου**. Αυτό συντελείται α) τόσο με τη μείωση του άμεσου κόστους, όσο και β) με τη μείωση του έμμεσου κόστους. Στο άμεσο κόστος λειτουργίας του κτιρίου εντάσσονται οι λογαριασμοί κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας, νερού κλπ, το ύψος των οποίων είναι χαμηλότερο στα Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης, στα Κτίρια σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης και στα Πράσινα Κτίρια και στα Κτίρια Υψηλής Απόδοσης, που αποτελούν το αντικείμενο μίας πράσινης μίσθωσης, έτσι όπως προσδιορίστηκε παραπάνω. Παράλληλα, το έμμεσο κόστος αντιστοιχεί στα πέρα των λογαριασμών έξοδα, τα οποία επωμίζεται ένας ενοικιαστής, εξαιτίας της γενικότερης λειτουργίας και χρήσης του ενός κτιρίου, όπως είναι οι χρεώσεις – τέλη για τη διαχείριση των αποβλήτων, τέλη αποχέτευσης, νερού κλπ<sup>261</sup>.

Δεδομένου των παραπάνω συνθηκών, η κατάρτιση μίας Πράσινης Μίσθωσης από μία επιχείρηση θα μπορούσε να αποβεί οικονομικά κερδοφόρα επιλογή, με ιδιαίτερη σημασία στη σημερινή εποχή της οικονομικής κρίσης.

- Επιπλέον, μέσω της Πράσινης Μίσθωσης, ο ενοικιαστής παρουσιάζεται ένα άτομο **με ανεπτυγμένα φιλο-περιβαλλοντικά αισθήματα** και περιβαλλοντική συνείδηση. Κατ'επέκταση αναπτύσσει αυξημένο αίσθημα κοινωνικής ευθύνης, συνεισφέροντας ταυτόχρονα στο κοινωνικό σύνολο<sup>262</sup>.

<sup>261</sup>Οπ.π. Council of Australian Governments (COAG), «Tenants Guide to Green Leases», σελ.6

<sup>262</sup>Ibid

Στο επίπεδο μίας επιχείρησης, η φιλο-περιβαλλοντική δράση, βελτιώνει την εικόνα και ενισχύει τη φήμη των επιχειρήσεων και κατ' επέκταση την άυλης<sup>263</sup> αξίας τους<sup>264</sup>. Η ενίσχυση της φήμης της επιχείρησης θα έχει σαν αποτέλεσμα οικονομικό όφελος<sup>265</sup>, που συχνά γίνεται εμφανές με την προσέλκυση επενδυτών, αλλά και την διατήρηση ή αύξηση του προσωπικού μιας επιχείρησης<sup>266</sup>. Παράλληλα, η οικολογική της στάση εκτιμάται από το καταναλωτικό κοινό, το οποίο πολλές φορές είναι πρόθυμο να πληρώσει μεγαλύτερο αντίτιμο για τα προϊόντα μίας επιχείρησης, η πολιτική της οποίας συμβαδίζει με φιλοπεριβαλλοντικά αισθήματα<sup>267</sup>.

Επιπλέον, στις μέρες μας η ιδέα της λεγόμενης «εταιρικής κοινωνικής ευθύνης» κερδίζει διαρκώς έδαφος. Σύμφωνα με την έννοια της «εταιρικής κοινωνικής ευθύνης», κάθε επιχείρηση πρέπει να αναπτύσσει ένα «σωστό προφίλ», και η δράση της επιβάλλεται όχι μόνο να μην βλάπτει, αλλά και να βελτιώνει το κοινωνικό σύνολο. Στο πλαίσιο λοιπόν της «εταιρικής κοινωνικής ευθύνης» μία επιχείρηση πρέπει να διάκειται φιλικά και να μην επιβαρύνει το φυσικό περιβάλλον. Παράλληλα, η ενισχυμένη εταιρική κοινωνική ευθύνη με τη σειρά της οδηγεί σε προσέλκυση πελατείας και κατ' επέκταση στη βελτίωση της παραγωγικότητας μιας επιχείρησης<sup>268</sup>.

Επίσης, η καλή φήμη μίας επιχείρησης θα οδηγήσει στην προσέλκυση αλλά και τη διατήρηση των ταλαντούχων εργαζομένων. Αυτό αποδεικνύουν δημογραφικές έρευνες στην Αυστραλία, όπου και αποδείχθηκε<sup>269</sup> ότι οι νεότερες γενεές, που χαρακτηρίζονται από υψηλό επίπεδο περιβαλλοντικής και κοινωνικής ευθύνης τείνουν να προτιμούν εργοδότες με αντιλήψεις, οι οποίες δεν παρεκκλίνουν σε μεγάλο βαθμό από τις δικές τους<sup>270</sup>. Από τη διατήρηση του προσωπικού προκύπτει σημαντικό οικονομικό όφελος δεδομένου, ότι βελτιώνεται η εργασιακή συνέχεια. Παράλληλα δε, αποφεύγεται το κόστος αντικατάστασης του εργατικού δυναμικού<sup>271</sup>.

<sup>263</sup>“Green Lease Guide for Commercial office tenants”, σελ. 26  
[http://www.sustainability.vic.gov.au/resources/documents/green\\_lease.pdf](http://www.sustainability.vic.gov.au/resources/documents/green_lease.pdf)

<sup>264</sup>Οπ.π. Council of Australian Governments (COAG), «Tenants Guide to Green Leases», σελ.6

<sup>265</sup>Οπ.π. “Green Lease Guide for Commercial office tenants”  
[http://www.sustainability.vic.gov.au/resources/documents/green\\_lease.pdf](http://www.sustainability.vic.gov.au/resources/documents/green_lease.pdf)

<sup>266</sup>Οπ.π. Eichholtz P., Kok N., Quigley J. “Why Companies Rent Green?», σελ. 2-3

<sup>267</sup>Ibid

<sup>268</sup>Οπ.π. Council of Australian Governments (COAG), «Tenants Guide to Green Leases», σελ.6

<sup>269</sup>Όσο κι αν το αποτέλεσμα φαντάζει ουτοπικό για το περίπου 50% των νέων ανέργων στη σημερινή Ελλάδα της οικονομικής κρίσης

<sup>270</sup>Οπ.π. “Green Lease Guide for Commercial office tenants”  
[http://www.sustainability.vic.gov.au/resources/documents/green\\_lease.pdf](http://www.sustainability.vic.gov.au/resources/documents/green_lease.pdf)

<sup>271</sup>Ibid

- Πέρα από τα παραπάνω, η Πράσινη Μίσθωση, μπορεί να οδηγήσει σε βελτίωση της ποιότητας του εσωτερικού περιβάλλοντος των ενοίκων μέσα από τη βελτίωση της ποιότητας του εσωτερικού αέρα. Αποτέλεσμα οι ενοικιαστές να ζουν και να εργάζονται σε ένα υγιεινό εσωτερικό περιβάλλον, το οποίο μειώνει τη συνεχόμενη αναζήτηση χώρων προς ενοικίαση. Ο ενοικιαστής, έτσι αποφεύγει το κόστος των άσκοπων μετακομίσεων<sup>272</sup>.

Παράλληλα, όταν το εσωτερικό περιβάλλον προορίζεται ως χώρος εργασίας του προσωπικού μίας επιχείρησης, πέρα από την υποχρέωση του εργοδότη για τη διατήρηση ενός καλού εργασιακού περιβάλλοντος, αυτό αντιστοιχεί σε σημαντικό οικονομικό όφελος για αυτή. Αιτία είναι η ενδεχόμενη αύξηση της παραγωγικότητας του προσωπικού γεγονός, το οποίο θα μεταφραστεί σε αύξηση της παραγωγικότητας και της αποδοτικότητας της ίδιας της επιχείρησης<sup>273</sup>. Σε αυτό το συμπέρασμα καταλήγουν, επίσης, έρευνες που εξέτασαν τον παράγοντα της παραγωγικότητας και του εσωτερικού χώρου εργασίας μιας επιχείρησης<sup>274</sup>. Οι ευάεροι και ευήλιοι χώροι εργασίας έχουν επίδραση και ενθαρρύνουν και βελτιώνουν την οργανωτική μάθηση, και η κατανομή και διατήρηση της γνώσης σε έναν οργανισμό αποτελεί επένδυση στη μελλοντική αύξηση της παραγωγικότητας.

Στη Μελβούρνη, στο νέο κτίριο του Συμβουλίου Πράσινων Κτιρίων της Αυστραλίας, αναμένεται να επιτευχθεί αύξηση της παραγωγικότητας των εργαζομένων κατά ποσοστό 4,9% σε σύγκριση με το ποσοστό της παραγωγικότητας των εργαζομένων στο παλαιότερο κτίριο εγκατάστασης του Συμβουλίου. Το ποσοστό αυτό αντιστοιχεί σε ετήσια εξοικονόμηση 1,12 εκατομμύριων δολαρίων Αυστραλίας το οποίο ενδέχεται να προκύψει από την αύξηση της παραγωγικότητας των εργαζομένων και της μείωσης των απουσιών κατά την ώρα εργασίας<sup>275</sup>.

<sup>272</sup>Οπ.π. Council of Australian Governments (COAG), «Tenants Guide to Green Leases», σελ.6

<sup>273</sup>Οπ.π. Eichholtz P., Kok N., Quigley J. “Why Companies Rent Green: CSR and the role of real estate” σελ. 2-3

<sup>274</sup>Οπ.π. Green Lease Guide for Commercial office tenants” [http://www.sustainability.vic.gov.au/resources/documents/green\\_lease.pdf](http://www.sustainability.vic.gov.au/resources/documents/green_lease.pdf)

<sup>275</sup>“Ibid

## 8.2 Οφέλη για τους εκμισθωτές

- Από την σκοπιά του ιδιοκτήτη εκμισθωτή, η Πράσινη Μίσθωση και η συνεπαγόμενη μείωση του κόστους λειτουργίας του κτιρίου συμβάλει καθοριστικά στη δημιουργία αισθήματος ικανοποίησης στους ενοικιαστές. Οι ικανοποιημένοι ενοικιαστές θα επιζητήσουν μακροχρόνιες συμφωνίες μίσθωσης, θα καταβάλλουν τη μέγιστη δυνατή προσοχή κατά τη διαβίωσή τους στο μίσθιο. Παράλληλα, οι ικανοποιημένοι ενοικιαστές θα συμβάλλουν στην ομαλή εξέλιξη της μισθωτικής σχέσης<sup>276</sup>.
- Επίσης, οι ιδιοκτήτες των κτιρίων, στο πλαίσιο της πολιτικής και των δράσεων της βιώσιμης ανάπτυξης και της αρχής της αειφορίας, που κερδίζουν διαρκώς έδαφος στις μέρες μας, είναι πιθανόν να καταστούν υποκείμενα προμοδότησης, ή επιχορηγήσεων και οικονομικών διευκολύνσεων<sup>277</sup>.
- Πέρα από τα παραπάνω, μία Πράσινη Μίσθωση, μπορεί να ενισχύσει τη φήμη ενός εκμισθωτή, και να συνδεθεί το πρόσωπό του με φιλοπεριβαλλοντικά αισθήματα. Θα μπορούσε με τον τρόπο αυτό, να προσεγγίσει οικονομικά ισχυρούς μισθωτές, όπως κρατικούς και διεθνείς οργανισμούς, φορείς του δημοσίου και δημόσιες υπηρεσίες που αποβλέπουν στην βιώσιμη ανάπτυξη, πολιτικά κόμματα που θα επιδιώξουν να παρουσιάσουν ένα φιλο-περιβαλλοντικό πρόσωπο, ή ακόμα και μεγάλες επιχειρήσεις που αναγνωρίζουν και υποστηρίζουν την προστασία του περιβάλλοντος. Με τον τρόπο αυτό θα οδηγηθεί σε αύξηση των εσόδων του<sup>278</sup>.
- Συχνά, επίσης, κτίρια με Πράσινες Μισθώσεις είναι πιθανό να λειτουργούν με τρόπο πιο αποτελεσματικό με αποτέλεσμα να μειώνεται σε μεγάλο βαθμό **το κόστος συντήρησης** και να **παρατείνεται η μέση διάρκεια ζωής του εξοπλισμού τους και των μηχανολογικών υπηρεσιών**<sup>279</sup>.

## 9. Μία άλλη προσέγγιση της σχέσης Μισθωτή- Εκμισθωτή

Όπως συμβαίνει σε κάθε συμβατική σχέση, έτσι και στη σχέση μισθωτή – εκμισθωτή κάθε πλευρά επιδιώκει να προωθήσει μόνο το δικό της συμφέρον και να

<sup>276</sup>Council of Australian Governments (COAG), «Tenants Guide to Green Leases», σελ.7

<sup>277</sup>Ibid

<sup>278</sup>Ibid

<sup>279</sup>Ibid

μεγιστοποιήσει τα δικά της κέρδη, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης. Αυτό όμως, δημιουργεί συχνά προστριβές και εντάσεις μεταξύ των επιμέρους μερών, καθώς αντιτιθέμενα και αντικρουόμενα συμφέροντα αναζητούν μια κοινή γραμμή ισορροπίας<sup>280</sup>.

Με την Πράσινη Μίσθωση όμως, εισάγεται ένα βασικό στοιχείο διαφοροποίησης σε σχέση με τις υπόλοιπες συμβατικές σχέσεις. Αυτό έγκειται στο ότι για πρώτη φορά οι δύο επιμέρους πλευρές μίας μισθωτικής σχέσης (ο μισθωτής και ο εκμισθωτής) υιοθετούν μία κοινή επιδίωξη, και μπορούν να εργαστούν για αυτή από κοινού και σε διαρκή βάση. Και αυτή δεν είναι άλλη από τη βιώσιμη ανάπτυξη και τη δράση στο πλαίσιο της αρχής αειφορίας, προκειμένου να ικανοποιηθούν οι στόχοι της εξοικονόμησης ενέργειας, της προστασίας του περιβάλλοντος και η δημιουργία ενός βιώσιμου εσωτερικού περιβάλλοντος. Έτσι για πρώτη φορά σε μία σύμβαση, όπου συνήθως συναντώνται και εξισορροπούν αντιτιθέμενα συμφέροντα, αναπτύσσεται μεταξύ των μερών ένας κοινός στόχος και ένα είδος ιδιότυπης συνεργασίας, που μπορεί να οδηγήσει τόσο στην ομαλή εξέλιξη της μισθωτικής σχέσης, στην καλύτερη διαχείριση του κτιρίου<sup>281</sup>, αλλά ακόμα και να επιφέρει σημαντικό όφελος στο ευρύτερο κοινωνικό σύνολο μέσα από την εξοικονόμηση ενέργειας και την προστασία του περιβάλλοντος.

#### 10. Η ένταξη της Πράσινης Μίσθωσης στο ζήτημα της εξοικονόμησης Ενέργειας

Δεδομένου των παραπάνω συνθηκών, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι οι Πράσινες Μισθώσεις θα μπορούσαν να συνδεθούν άρρηκτα και να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο στο ζήτημα της εξοικονόμησης ενέργειας.

Η εξάπλωση, προώθηση και διάδοση των Πράσινων Μισθώσεων, κυρίως μέσα από την κατασκευή και προώθηση των πράσινων κατασκευών, θα οδηγήσει αναμφίβολα στη μείωση των ποσοστών κατανάλωσης ενέργειας στον κτιριακό τομέα. Όπως έχει διατυπωθεί και προηγουμένως, η κατανάλωση ενέργειας στα κτίρια της Ευρωπαϊκής Ένωσης αντιστοιχεί στο υψηλό ποσοστό των 40% της τελικής

---

<sup>280</sup>Ibid

<sup>281</sup>Ibid

κατανάλωσης ενέργειας της Ένωσης<sup>282</sup>. Επομένως ημείωση των ποσοστών κατανάλωσης ενέργειας στα κτίρια θα αποτελέσει ένα σημαντικό βήμα στην προσπάθεια επίλυσης του ενεργειακού προβλήματος, και θα βοηθήσει την προσπάθεια ενεργειακής απεξάρτησης της Ευρωπαϊκής Ένωσης από ξένα κράτη.

Παράλληλα, οι Πράσινες Μισθώσεις και οι πράσινες κατασκευές, έρχονται να εμπλουτίσουν το πλαίσιο μιας αναπτυξιακής πολιτικής που στηρίζεται στην αειφορία ή τη βιωσιμότητα<sup>283</sup>.

Επιπλέον, ο τομέας των κτιρίων πέρα από σημαντικό καταναλωτή ενέργειας αποτελεί και κύριο παραγωγό αερίων του θερμοκηπίου. Η μείωση των ποσοστών κατανάλωσης ενέργειας θα οδηγήσει στη μείωση των εκπομπών αερίου του θερμοκηπίου, τα οποία αποτελούν έναν από τους βασικότερους παράγοντες για σημαντικά περιβαλλοντικά προβλήματα, όπως το φαινόμενο του θερμοκηπίου και η κλιματική αλλαγή. Στο παραπάνω πλαίσιο, οι Πράσινες Μισθώσεις θα οδηγήσουν σε εξοικονόμηση φυσικών πόρων και θα μειώσουν το ποσοστό εκπομπής διοξειδίου του άνθρακα και άλλων βλαβερών αερίων του θερμοκηπίου, συμβάλλοντας δραστικά στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Την ίδια στιγμή, η προώθηση των Πράσινων Μισθώσεων θα συμβάλλει στη στροφή προς τις πράσινες κατασκευές, δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας που θα καλυφθούν από εξειδικευμένους επιστήμονες στον τομέα της ενεργειακής απόδοσης. Παράλληλα, η εξάπλωση των Πράσινων Μισθώσεων θα συμβάλλει στη μείωση του κόστους λειτουργίας των κτιρίων, τονώνοντας στο πλαίσιο της υπάρχουσας οικονομικής συγκυρίας της οικονομικής κρίσης νοικοκυριά και επιχειρήσεις.

## 11. Οι Πράσινες Μισθώσεις ως πεδίο εφαρμογής του θεσμικού πλαισίου της εξοικονόμησης ενέργειας και άλλων διατάξεων

### 11.1. Σε Επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης

Η σπουδαιότητα του ζητήματος της ενεργειακής απόδοσης έχει γίνει αντιληπτή στο επίπεδο της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Αυτό τουλάχιστον γίνεται φανερό από την έκδοση μίας σειράς Οδηγιών που αποσκοπούν στροφή της νομοθεσίας των κρατών της Ευρωπαϊκής Ένωσης προς την εξοικονόμηση ενέργειας. Η στενή σχέση

<sup>282</sup> Οδηγία 27/2012 «Ενεργειακή Απόδοση», Προοίμιο (16)

<sup>283</sup> Κομπελίδου Μ. Διπλωματική Εργασία «Επεμβάσεις εξοικονόμησης ενέργειας σε ξενοδοχειακή μονάδα» (<http://digilib.lib.unipi.gr/dspace/bitstream/unipi/3026/1/Kobelitou.pdf>)

του ζητήματος της εξοικονόμησης ενέργειας στα κτίρια και με το ζήτημα των Πράσινων Μισθώσεων έχει ήδη γίνει φανερή από όλα τα παραπάνω. Δεδομένης της απουσίας σε ευρωπαϊκό επίπεδο κάποιου ειδικότερου Νομοθετήματος περί των Πράσινων Μισθώσεων, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι οι πιο σημαντικές από τις οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οι οποίες θα μπορούσαν να αποτελέσουν πηγή και έρεισμα για τη ρύθμιση των απορρεουσών από τις Πράσινες Μισθώσεις ζητημάτων είναι οι ακόλουθες:

**A.** Η Οδηγία 2002/91, το περιεχόμενο της οποίας αποσκοπούσε στην βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων της κοινότητας, μέσα από την ορθολογικότερη χρήση ενέργειας, ώστε να οδηγηθούν τα κράτη μέλη της ΕΕ σε μειωμένη εκπομπή ρύπων στο περιβάλλον, αλλά και στη γενικότερη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του κτιριακού και κατασκευαστικού τομέα. Βασικό στοιχείο προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση αποτελεί η χρήση υλικών φιλών προς το περιβάλλον.

Παράλληλα με την έκδοση της Οδηγίας 2002/91, η ΕΕ σε συνεργασία με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή Τυποποίησης (CEN) ανέλαβε τη δημιουργία 31 τεχνικών προτύπων για τις ενεργειακές επιδόσεις κτιρίων για την υποστήριξη της Οδηγίας<sup>284</sup>.

**B.** Η Οδηγία 2010/31. Η συγκεκριμένη Οδηγία αντικατέστησε την προγενέστερη Οδηγία 2002/91/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Δεκεμβρίου 2002, που είχε ενσωματωθεί στο εθνικό δίκαιο της χώρας με το ν. 3661/2008. Η με αριθμό 2010/31 Οδηγία υποχρεώνει τα κράτη μέλη στη λήψη μέτρων, όπως οι ανακαινίσεις δημοσίων κτιρίων, η υποχρέωση εξοικονόμησης ενέργειας για τις υπηρεσίες κοινής ωφέλειας και οι ενεργειακοί έλεγχοι για όλες τις μεγάλες εταιρείες. Στην ως άνω, επίσης, Οδηγία προβλέπεται από την 01-01-2021 όλα τα νέα κτίρια πρέπει να είναι σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας, ενώ για τα κτίρια του Δημοσίου η ίδια υποχρέωση ξεκινά από 01-01-2019. Η επίτευξη του στόχου για 20% εξοικονόμηση ενέργειας μπορεί να οδηγήσει σε εξοικονόμηση έως και 50 δισ. ευρώ ετησίως για την ΕΕ<sup>285</sup>.

**Γ.** Η Οδηγία 2012/27 για την ενεργειακή απόδοση και την τροποποίηση των Οδηγιών 2009/125/EK, 2010/30/EK, και την κατάργηση των Οδηγιών 2004/8 και 2006/32 ΕΚ. Με την Οδηγία 2012/27, εισάγεται ένα κοινό πλαίσιο μέτρων και τίθεται

<sup>284</sup>Οπ.π. Δρετάκης Ε. «Ενεργειακή Επιθεώρηση στις φοιτητικές εστίες του ΤΕΙ Κρήτης - Α. Ενεργειακή επιθεώρηση Κτιριακού Κελύφους», σελ. 20

<sup>285</sup>Οδηγία 2010/31



ως βασικός στόχος της ΕΕ, η εξοικονόμηση ενέργειας κατά ποσοστό 20% μέχρι το 2020<sup>286</sup>.

Δ. Η Οδηγία 2013/12 του Συμβουλίου, της 13ης Μαΐου 2013, για την προσαρμογή της οδηγίας 2012/27/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την ενεργειακή απόδοση, λόγω της προσχώρησης της Δημοκρατίας της Κροατίας με την οποία και τροποποιείται η ως άνω Οδηγία με αριθμό 2012/27.

Οι παραπάνω αναφερόμενες Οδηγίες θέτουν το πλαίσιο της ρυθμιστικής κρατικής παρέμβασης μιας και αποτελούν και το εθνικό δημόσιο δίκαιο εξοικονόμησης ενέργειας στα κτίρια, αφού το οικείο αντικείμενο καλύπτεται πλήρως από το δίκαιο της ΕΕ και ο εθνικός νομοθέτης έχει αναλάβει το έργο της εναρμόνισης και ενσωμάτωσης. Πρόκειται, δηλαδή, για κανόνες δημόσιας τάξης οι οποίοι μπορούν να αποτελέσουν σημείο τομής με τους κανόνες ενδοτικού δικαίου και δη εκείνους της μίσθωσης και άρα και της Πράσινης Μίσθωσης.

## 11.2 . Σε Εθνικό Επίπεδο

Πέρα από τα παραπάνω, σε επίπεδο Εθνικού Δικαίου παρατηρείται απουσία πρωτοτυπίας, μακροχρόνιας στρατηγικής και νομοθετική ατολμία<sup>287</sup>. Για το λόγο αυτό παρατηρείται η απουσία ενός ειδικότερου Νομοθετικού πλαισίου για τις Πράσινες Μισθώσεις. Το κενό αυτό και η ρύθμιση των σχετικών με αυτές ζητημάτων, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι θα μπορούσε να καλυφθεί με αναλογική ερμηνεία της υφιστάμενης νομοθεσίας στον τομέα της εξοικονόμησης ενέργειας, που στην πλειοψηφία της προέρχεται κυρίως από την εναρμόνιση του Ελληνικού Δικαίου προς τις Κοινοτικές Οδηγίες, αλλά και από τις Συνταγματικές Διατάξεις και τις Διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Ειδικότερα :

### 11.2.1. Η εναρμόνιση των Ευρωπαϊκών Οδηγιών

Όπως ειπώθηκε και παραπάνω η πλειοψηφία των νομοθετημάτων που συνδέονται με την εξοικονόμηση ενέργειας και θα μπορούσαν να συσχετιστούν με τις

<sup>286</sup> Οπ.π. Maria E-A, Limniou G-P and Kokkaliaris S. , “The energy efficiency directive and the challenges for the Hellenic legislative process in times of crisis”, pp 128–154.

<sup>287</sup>Ibid

Πράσινες Μισθώσεις έχει ευρωπαϊκή προέλευση. Στις περισσότερες περιπτώσεις πρόκειται για Ευρωπαϊκές Οδηγίες, οι οποίες εισάγονται στο Εθνικό Δίκαιο.

Επομένως, το ζήτημα των Πράσινων Μισθώσεων θα μπορούσε αρχικά να ενταχθεί στην Οδηγία 2002/91 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, η οποία και ενσωματώθηκε στο Δίκαιο της χώρας μας με το Ν. 3661/2008, που πρόβλεπε μέτρα για τη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης στα κτίρια.<sup>288</sup>

Με τη μεταγενέστερη, όμως, με αριθμό 2010/ 31 Οδηγία της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων, αντικαταστάθηκε η ως άνω με αριθμό 2002/91 Οδηγία. Η με αριθμό 2010/31 Οδηγία της Ευρωπαϊκής Ένωσης ενσωματώθηκε στο Ελληνικό Δίκαιο με τον Ν. 4122/2013 (Νόμος για Ενεργειακή Απόδοση).

Επίσης η Οδηγία 2012/27, όπως αυτή τροποποιήθηκε από την Οδηγία 2013/12 δεν έχει εισαχθεί ακόμα στο Ελληνικό Δίκαιο. Έχουν ωστόσο ξεκινήσει οι πρώτες ενέργειες για την διαδικασία της εναρμόνισης του Ελληνικού Δικαίου με τις συγκεκριμένες Οδηγίες. Ειδικότερα με την με αριθμό Δ6/20456/2013 Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής αποφασίζεται η συγκρότηση ομάδας Εργασίας προς το σκοπό αυτό, δηλαδή αποφασίζεται η συγκρότηση Ομάδας εργασίας για την εναρμόνιση της Ελληνικής Νομοθεσίας προς την οδηγία 2012/27/ΕΕ, όπως τροποποιήθηκε από την οδηγία 2013/12/ΕΕ<sup>289</sup>.

## 11.2.2. Το Ελληνικό Σύνταγμα

### 11.2.2.1 Το άρθρο 24 του Συντάγματος

Σε επίπεδο Ελληνικού Συνταγματικού Δικαίου, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, πως οι Πράσινες Μισθώσεις θα μπορούσαν να βρουν έρεισμα στο άρθρο 24 του Συντάγματος. Η διάταξη του άρθρου 24, έχοντας ως βασικό της περιεχόμενο την προστασία του Περιβάλλοντος, εισάγεται για πρώτη φορά στην ιστορία των Ελληνικών Συνταγμάτων με το Σύνταγμα του 1975<sup>290</sup>.

<sup>288</sup> Για το Ν.3661/2008 βλπ και παραπάνω σελ.79

<sup>289</sup><http://static.diavgeia.gov.gr/doc/%CE%92%CE%9B170-4%CE%9C5>

<sup>290</sup>Καράκωστας Ι. «Περιβάλλον και Δίκαιο», Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, 2000, σελ. 59

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος<sup>291</sup> «Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους», η οποία και συντελείται με τη λήψη προληπτικών και κατασταλτικών μέτρων για την διαφύλαξή του<sup>292</sup>. Στο παραπάνω πλαίσιο, το κράτος, και ειδικότερα η νομοθετική και εκτελεστική εξουσία πρέπει να προβαίνουν σε θετικές ενέργειες για την προστασία του περιβάλλοντος, λαμβάνοντας μέτρα νομοθετικά, διοικητικά, προληπτικά ή κατασταλτικά παρεμβαίνοντας στην οικονομική ή άλλη ατομική ή συλλογική δραστηριότητα στον αναγκαίο πάντα βαθμό<sup>293</sup>, και σταθμίζοντας παράλληλα και τα υπόλοιπα συνταγματικά κατοχυρωμένα δικαιώματα και το δημόσιο συμφέρον<sup>294</sup>.

Λόγω της ευρείας διατύπωσης του άρθρου 24 θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι εισάγεται με αυτό ένα δικαίωμα τόσο **ατομικό** (ατομικά είναι τα δικαιώματα που εισάγουν αγωγή αξίωση), όσο και **κοινωνικό** (κοινωνικό είναι το δικαίωμα εκείνο που δεν παράγει αγωγή αξίωση. Ωστόσο ο φορέας του έχει αξίωση λήψης θετικών μέτρων από το κράτος. Έτσι λοιπόν οι φορείς του κοινωνικού δικαιώματος στο περιβάλλον έχουν αξίωση προστασίας του περιβάλλοντος από το

<sup>291</sup>1. «Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί **υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα** του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα **προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας**. Νόμος ορίζει τα σχετικά με την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων. Η σύνταξη δασολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους. Απαγορεύεται η μεταβολή του προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων, εκτός αν προέχει για την Εθνική Οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση, που την επιβάλλει το δημόσιο συμφέρον.

**\*\*2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης.** Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης. Η σύνταξη εθνικού κτηματολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους.

3. Για να αναγνωριστεί μία περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει.

4. Νόμος μπορεί να προβλέπει τη συμμετοχή των ιδιοκτητών περιοχής που χαρακτηρίζεται ως οικιστική στην αξιοποίηση και γενική διαρρύθμισή της σύμφωνα με εγκεκριμένο σχέδιο, με αντιπαροχή ακινήτων ίσης αξίας ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατά όροφο, από τους χώρους που καθορίζονται τελικά ως οικοδομήσιμοι ή από κτίρια της περιοχής αυτής.

5. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν. Οι ελεύθερες εκτάσεις, που προκύπτουν από την αναμόρφωση, διατίθενται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ή εκποιούνται για να καλυφθούν οι δαπάνες της πολεοδομικής αναμόρφωσης, όπως νόμος ορίζει».

<sup>292</sup>Αρθ. 24 Σ παρ. 1 εδ. β

<sup>293</sup> ΣΤΕ 2755/1994, ΝοΒ 44 σελ. 276, ΣΤΕ 2757/1994, Νόμος και Φύση 2/ 1995 σελ. 413 επ., ΣΤΕ 2758/1994, ΝοΒ 44, σελ. 515 Ολ. ΣΤΕ 2537/1996

<sup>294</sup>Οπ.π. Καράκωστας Ι. «Περιβάλλον και Δίκαιο», σελ. 61.

κράτος με τη λήψη θετικών μέτρων, χωρίς όμως η αξίωση αυτή να είναι αγωγήμη, παρά μόνο όταν αφορά τη μη κατάργηση ή τη μη μείωση της ήδη παρασχεθείσας προστασίας). Επιπλέον το με το άρθρο 24 Σ εισάγεται επίσης και ένα δικαίωμα **πολιτικό**. Πολιτικό είναι το δικαίωμα εκείνο στο οποίο ο πολίτης θεμελιώνει αξίωση συμμετοχής και στη λήψη αποφάσεων. Έτσι λοιπόν στο άρθρο 24 Σ θεμελιώνεται αξίωση του πολίτη για συμμετοχή στη λήψη αποφάσεων στα ζητήματα του περιβάλλοντος<sup>295</sup>.

Πέρα από τα παραπάνω, παρατηρεί κανείς, ότι απουσιάζει από τη Συνταγματική Διάταξη ο ορισμός της έννοιας του Περιβάλλοντος. Από αυτό φανερώνεται η βούληση του Συνταγματικού Νομοθέτη να διευρύνει όσο το δυνατόν περισσότερο το προστατευτικό πεδίο των διατάξεων του συντάγματος, ώστε να καταλαμβάνει όλα τα στοιχεία που συνθέτουν τον εκάστοτε υπό ευρεία έννοια ζωτικό χώρο του ανθρώπου<sup>296</sup>. Παράλληλα με τον τρόπο αυτό επιδιώκεται να μην οριοθετηθεί στενά το περιεχόμενο της έννοιας του περιβάλλοντος, ώστε να είναι δυνατόν να καλυφθούν στο μέλλον από τη Συνταγματική προστασία επιμέρους αγαθά αυτού τα οποία είναι δυνατόν να ανακύψουν στο μέλλον και υπάρχει αδυναμία πρόβλεψης αυτών σήμερα<sup>297</sup>.

Σύμφωνα με το Ελληνικό Σύνταγμα, στο πλαίσιο του άρθρου 24 αυτού, προστατεύονται τρεις μορφές και εκφάνσεις του ίδιου ενιαίου εννόμου αγαθού του περιβάλλοντος. Πρόκειται Α) για το φυσικό, Β) για το πολιτιστικό, και Γ) για το οικιστικό περιβάλλον. Οι τρεις παραπάνω εκφάνσεις εκλαμβάνονται ως μία λειτουργική αλληλοεξαρτώμενη και αλληλοεπιδρούσα ενότητα<sup>298</sup>.

Στο σημείο αυτό, και ειδικότερα στο πεδίο των Πράσινων Μισθώσεων, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η έννοια του οικιστικού αλλά και του φυσικού περιβάλλοντος, σε κάποιες δε περιπτώσεις και του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Το οικιστικό περιβάλλον προστατεύεται στο πλαίσιο της παρ. 2 του άρθρ. 24 Σ, σύμφωνα με την οποία «Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με

<sup>295</sup>Οπ.π. Καράκωστας Ι. «Περιβάλλον και Δίκαιο», σελ. 63.

<sup>296</sup>Οπ.π. Καράκωστας Ι. «Περιβάλλον και Δίκαιο», σελ. 62-63.

<sup>297</sup>Οπ.π. Καράκωστας Ι. «Περιβάλλον και Δίκαιο», σελ. 60.

<sup>298</sup> Μαριά Ε-Α , «Η Νομική Προστασία του Τοπίου στο διεθνές, κοινοτικό και εθνικό δίκαιο», Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα, 2009, σελ. 209.

σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης».

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 24 ο χωροταξικός σχεδιασμός και η οικιστική διαμόρφωση της χώρας πρέπει να αποβλέπουν στην ανάπτυξη και τη λειτουργικότητα των οικισμών και στη βελτίωση των όρων διαβίωσης<sup>299</sup>. Στο πλαίσιο αυτό το ΣΤΕ<sup>300</sup> έχει διαμορφώσει την έννοια του «πολεοδομικού κεκτημένου», σύμφωνα με την οποία οι τροποποιήσεις των πολεοδομικών ρυθμίσεων πρέπει να αποβλέπουν στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των πολιτών, ενώ την ίδια στιγμή όσες ρυθμίσεις συνεπάγονται την υποβάθμισή των όρων ζωής κρίνονται ανεφάρμοστες ως αντισυνταγματικές<sup>301</sup>.

Επίσης, όπως αναφέρεται και παραπάνω, οι Πράσινες Μισθώσεις, συμβάλλουν στην προστασία και του φυσικού περιβάλλοντος. Ειδικότερα, μέσα από την κατανάλωση μικρότερου ποσοστού ενέργειας έχουμε αφενός εξοικονόμηση φυσικών πόρων και αφετέρου μικρότερη εκπομπή διοξειδίου του άνθρακα, αέριο το οποίο συμβάλλει στη δημιουργία πολλαπλών περιβαλλοντικών προβλημάτων, όπως είναι ο φαινόμενο του θερμοκηπίου, και η κλιματική αλλαγή.

Παράλληλα, οι Πράσινες Μισθώσεις έρχονται να ενισχύσουν το δικαίωμα του ατόμου να ζει σε ένα περιβάλλον υγιές και οικολογικά ισορροπημένο, καθώς η κατασκευή και διάδοση των Κτιρίων Υψηλής Απόδοσης, των Πράσινων Κτιρίων, των Κτιρίων Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης και των Κτιρίων σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης συμπορεύεται με την έννοια του πολεοδομικού κεκτημένου και θα οδηγήσει στη δημιουργία οικισμών βιώσιμων και οικοδομημάτων που θα εξασφαλίζουν στους ενοίκους τους καλύτερη ποιότητα εσωτερικού χώρου, συμβάλλοντας και εξασφαλίζοντας για αυτούς ένα βέλτιστο επίπεδο ποιότητας ζωής.

Και ο καθορισμός των δεικτών ποιότητας που πρέπει να επιτευχθούν για να γίνει το περιβάλλον υγιεινό και οικολογικά ισορροπημένο είναι αντικείμενο διαφόρων επιστημονικών κλάδων<sup>302</sup>.

<sup>299</sup> ΣΤΕ 10/1988, 643/1988, 782, 3/1988, 1615/1988, 1159/1989, 2890/1989, 3180/1989, 3710/1989, 1592/1989, 3/1990, 2821/1990, 4314/1990, 1978/1991, 2009/1991, 2097/1991, 2189/1991, 2563/1991, 2572/1991, 3314/1991, 1604/1993, 2217/1993, 2426/1993, 286/1993  
Νόμος και Φύση 1/1994 σελ. 241

<sup>300</sup> Συμβούλιο της Επικρατείας

<sup>301</sup> Οπ.π. Καράκωστας Ι. «Περιβάλλον και Δίκαιο», σελ.118.

<sup>302</sup> Οπ.π. Καράκωστας Ι. «Περιβάλλον και Δίκαιο», σελ. 62.

Όμως ακόμη και με το πολιτιστικό περιβάλλον συνδέεται η έννοια των Πράσινων Μισθώσεων, εφόσον συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας δύνανται, υπό τις προβλεπόμενες από ειδικές διατάξεις προϋποθέσεις, να ενσωματώνονται και σε κτίρια που διαθέτουν νομικούς χαρακτηρισμούς, όπως διατηρητέα κτίρια, ή κτίρια ευρισκόμενα εντός παραδοσιακών οικισμών ή περιοχών ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους κ.α.<sup>303</sup>.

Πέρα από τα παραπάνω, η σημασία του άρθρου 24 Σ, εκτός από τη ρητή αναγνώριση ενός δικαιώματος στο περιβάλλον έγκειται, στο ότι ανάγει την προστασία του σε στόχο που πρέπει να συνεκτιμάται κατά τη διαμόρφωση και το σχεδιασμό της κρατικής δραστηριότητας σε όλους τους τομείς (θεσμική εγγύηση), ενώ παράλληλα θεσπίζει έναν αυξημένης τυπικής ισχύος αντικειμενικό κανόνα δικαίου, μία γενική αρχή του δικαίου, η οποία συγκαθορίζει την ερμηνεία και την εφαρμογή των ιεραρχικά υποδεέστερων κανόνων του δικαϊκού μας συστήματος<sup>304</sup>.

#### 11.2.2.2 Λοιπές Συνταγματικές Διατάξεις

Πέρα από το άρθρο 24 του Σ., θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι οι Πράσινες Μισθώσεις θα μπορούσαν, επίσης, να βρουν έρεισμα στο άρθρο 2 του Συντάγματος σύμφωνα με το οποίο «ο σεβασμός και η προστασία της αξίας του ανθρώπου αποτελούν την πρωταρχική υποχρέωση της Πολιτείας». Με τον τρόπο αυτό, αναγνωρίζεται, ότι η διασφάλιση, η αποκατάσταση και η βελτίωση των περιβαλλοντικών αγαθών είναι επιταγές άρρηκτα συνδεδεμένες με το σεβασμό και την προστασία της αξίας του ανθρώπου αλλά και με την ελεύθερη ανάπτυξη της προσωπικότητας του ατόμου, όπως αυτή προστατεύεται στο άρθρο 5 παρ. 1<sup>305</sup>. Έτσι η πρωταρχική αυτή υποχρέωση σεβασμού της αξίας του ανθρώπου εξειδικεύεται στη λήψη εκείνων των μέτρων από την Πολιτεία ώστε η προσωπικότητα του κάθε πολίτη ν' αναπτύσσεται σε ένα οικολογικά υγιεινό και ισόρροπο περιβάλλον.

<sup>303</sup> Βλ. μεταξύ άλλων και Νέο Οικοδομικό Κανονισμό Ν. 4069/2012 (ενδεικτικά άρ. 6, 17 & 18) ή και το Ν. 4122/2013 αρ. 21 (αρμοδιότητες Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής).

<sup>304</sup> Οπ.π. Καράκωστας Ι. «Περιβάλλον και Δίκαιο», σελ. 65.

<sup>305</sup> Οπ.π. Καράκωστας Ι. «Περιβάλλον και Δίκαιο», σελ. 61.

### 11.2.3. Ο Αστικός Κώδικας

#### 11.2.3.1. Οι διατάξεις περί μισθώσεων

Ο Αστικός Κώδικας αποτελεί το σημαντικότερο ελληνικό νομοθέτημα για τη ρύθμιση των ιδιωτικών διαφορών. Σε αυτές συμπεριλαμβάνονται και οι διαφορές που προκύπτουν από τη μίσθωση πράγματος, κινητού ή ακινήτου. Η Αστική Μίσθωση Πράγματος (κινητού ή ακινήτου), ρυθμίζεται από τον Αστικό Κώδικα στα άρθρα 574 έως 618 αυτού, με διατάξεις, που όπως αναφέρεται παραπάνω, είναι στην πλειοψηφία τους ενδοτικού δικαίου και η ισχύς τους περιορίζεται από την τυχόν αντίθετη συμφωνία των μερών<sup>306</sup>.

Παρ' όλ' αυτά, όμως, παρατηρεί κανείς την απουσία διατάξεων με περιεχόμενο την προστασία του περιβάλλοντος, στον Αστικό Κώδικα και στις περί μισθώσεων διατάξεις αυτού, ο οποίος στερείται αναμφίβολα περιβαλλοντικής προοπτικής. Το γεγονός αυτό είναι δικαιολογημένο, δεδομένου, ότι ο Αστικός Κώδικας εισήχθη στην ελληνική έννομη τάξη το 1946, εποχή κατά την οποία απουσίαζαν τα σημερινά περιβαλλοντικά προβλήματα και ήταν σχεδόν ανύπαρκτες, τόσο οι περιβαλλοντικές ανησυχίες, όσο και το οικολογικό κίνημα<sup>307</sup>.

Σύμφωνα με τα παραπάνω δεδομένα, εκ πρώτης όψεως η υπάρχουσα νομοθεσία και ειδικότερα οι διατάξεις περί μισθώσεων του Αστικού Κώδικα φαντάζουν αδύναμες να καλύψουν τα ανακύπτοντα από την εξάπλωση των Πράσινων Μισθώσεων ζητήματα, καθώς δεν ενσωματώνεται σε αυτές κανένας περιβαλλοντικός στόχος, ούτε και διαπνέονται από μία φιλοπεριβαλλοντική προοπτική, ώστε να ρυθμίζεται βάσει αυτής η δράση του ιδιοκτήτη-εκμισθωτή και του ενοικιαστή<sup>308</sup>.

Παρά, όμως, το γεγονός, ότι από τον Αστικό Κώδικα απουσιάζει πλήρως η περιβαλλοντική προοπτική, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, και αντίθετα με την παραπάνω άποψη, ότι οι διατάξεις περί μισθώσεων του Αστικού Κώδικα φαίνεται να μπορούν να ανταποκριθούν σε ικανοποιητικό βαθμό στις απαιτήσεις των καιρών και

<sup>306</sup> Όπως έχει αναφερθεί και προηγουμένως επί μέρους μέρη μίας μισθωτικής σύμβασης έχουν την ελευθερία να ρυθμίσουν το περιεχόμενο της μεταξύ τους συμφωνίας ελεύθερα και σύμφωνα με τη βούλησή τους, ακόμα και κατά παρέκκλιση των υφιστάμενων νομικών διατάξεων του Αστικού Κώδικα, και η συμφωνία αυτή να είναι ισχυρή.

<sup>307</sup>Πούλου Ε. «Δημόσιο Δίκαιο Περιβάλλοντος» σελ. 5-  
[http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:Wb\\_E\\_v64DewJ:geochem.geol.uoa.gr/files/dikaio.pdf+&cd=1&hl=el&ct=clnk&gl=gr](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:Wb_E_v64DewJ:geochem.geol.uoa.gr/files/dikaio.pdf+&cd=1&hl=el&ct=clnk&gl=gr)

<sup>308</sup>Οπ.π. S. Michael Brooks "Green leases and Green Buildings".

μέσα από την ορθή και αναλογική ερμηνεία τους να γίνει εφικτή η παροχή ουσιαστικής προστασίας σε επί μέρους πτυχές του έννομου αγαθού του περιβάλλοντος<sup>309</sup>.

Βασικό στοιχείο προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση αποτελεί το γεγονός, ότι οι διατάξεις περί μισθώσεων του Αστικού Κώδικα έχουν περιεχόμενο γενικό και περιέχουν ρήτρες γενικής εφαρμογής. Παράλληλα, όπως έχει αναφερθεί και προηγουμένως, οι Πράσινες Μισθώσεις δύσκολα μπορεί να γίνει δεκτό ότι αποτελούν ξεχωριστή και αυτοτελή κατηγορία μίσθωσης, αλλά το στοιχείο εκείνο που τις διαφοροποιεί, είναι μονάχα εκείνο του είδους του μισθίου (Κτίριο Υψηλής Απόδοσης, Πράσινο Κτίριο, Κτίριο Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης, Κτίριο σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης). Επομένως, σύμφωνα με τα παραπάνω, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι με ορθή και αναλογική ερμηνεία, θα μπορούσαν αυτές να ρυθμίσουν επαρκώς τα ζητήματα που θα ανακύψουν από την εξάπλωση των Πράσινων Μισθώσεων, χωρίς να δημιουργείται οποιοδήποτε πρόβλημα από την απουσία περιβαλλοντικής προοπτικής και χωρίς να είναι αναγκαία κάποια νομοθετική μεταβολή.

Σε κάθε περίπτωση, όμως, τα Δικαστήρια θα είναι εκείνα που θα κληθούν να ερμηνεύσουν τις υπάρχουσες διατάξεις στο πλαίσιο των σύγχρονων συνθηκών εστιάζοντας στο Πράσινο Κτίριο και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ως αντικείμενο της Πράσινης Μίσθωσης, κινούμενα στο πλαίσιο των Ευρωπαϊκών Οδηγιών και του Συντάγματος για την Προστασία του έννομου αγαθού του περιβάλλοντος και υπό τις τρεις εκδοχές αυτού (φυσικό, πολιτιστικό, οικιστικό – βλπ παραπάνω) και υποβοηθούμενα, όπου αυτό είναι απαραίτητο από την κρίση και τα πορίσματα ειδικών επιστημόνων.

#### 11.2.3.2. Το άρθρο 57 του Α. Κ.

Πέρα από τις διατάξεις περί μισθώσεων, στο πλαίσιο του Αστικού Κώδικα σημαντικό ρόλο στην κάλυψη των ζητημάτων που θα ανακύψουν από την εξάπλωση του θεσμού των Πράσινων Μισθώσεων, θα μπορούσε να διαδραματίσει και το άρθρο

<sup>309</sup>Οπ.π. Πούλου Ε., Δημόσιο Δίκαιο Περιβάλλοντος, σελ. 5-  
[http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:Wb\\_E\\_v64DewJ:geochem.geol.uoa.gr/files/dikaio.pdf+&cd=1&hl=el&ct=clnk&gl=gr](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:Wb_E_v64DewJ:geochem.geol.uoa.gr/files/dikaio.pdf+&cd=1&hl=el&ct=clnk&gl=gr)



57 του Α.Κ. Η νομολογία εξάλλου έχει αποδείξει πολλάκις, ότι μέσα από το άρθρο 57 του ΑΚ έχουν αντιμετωπιστεί πολλά περιβαλλοντικά ζητήματα.

Σύμφωνα με το άρθρο 57 ΑΚ, όποιος προσβάλλεται παράνομα στην προσωπικότητά του δικαιούται να ζητήσει α) άρση της προσβολής, β) παράλειψή της στο μέλλον, γ) ικανοποίηση της ηθικής του βλάβης και δ) υπό προϋποθέσεις αποζημίωση για τη ζημιά που υπέστη.

Όπως συνάγεται από παραπάνω, στο άρθρο 57 προστατεύεται η προσωπικότητα του ανθρώπου από παράνομες προσβολές εναντίον π.χ. της ζωής, της υγείας, της τιμής, της ελευθερίας, της εικόνας κλπ. Γίνεται δεκτό, ότι στοιχείο της προσωπικότητας κάθε ανθρώπου είναι και η εξουσία χρήσης, απόλαυσης και άντλησης ωφελειών από τα κοινά σε όλους και τα κοινόχρηστα πράγματα<sup>310</sup>. Υποστηρίζεται, μάλιστα, ότι η εξουσία χρήσης, απόλαυσης και άντλησης ωφελειών δεν περιορίζεται μόνο στα κοινά σε όλους και τα κοινόχρηστα πράγματα αλλά επεκτείνεται και σε όλα τα περιβαλλοντικά αγαθά, που είναι απαραίτητα για την επιβίωση του ανθρώπου, όπως είναι και η υγιεινή διαβίωση και εξασφάλιση ποιότητας ζωής, αλλά και η αισθητική του τοπίου, η διατήρηση των παραδοσιακών οικισμών, και η βιοποικιλότητα. Επομένως, από τη διάταξη του άρθρου 57 ΑΚ απορρέει αφενός η άμεση προστασία του δικαιώματος της προσωπικότητας, και αφετέρου η έμμεση προστασία όλων των εκφάνσεων του περιβάλλοντος, ως φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό<sup>311</sup>.

Σύμφωνα με όλα τα παραπάνω, θα μπορούσε να καταλήξει κανείς στο συμπέρασμα, ότι στο πλαίσιο του άρθρου 57 του ΑΚ θα μπορούσαν να ενταχθούν και οι Πράσινες Μισθώσεις, οι οποίες συμβάλλουν σε βαθμό σημαντικό, τόσο στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, μέσα από τη μείωση των ποσοστών κατανάλωσης ενέργειας και των εκπομπών των βλαβερών ρύπων, όσο και στην προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος, και του εσωτερικού χώρου των κτιρίων, διασφαλίζοντας στους ενοίκους του καλύτερη ποιότητα εσωτερικού χώρου και κατ' επέκταση καλύτερους όρους διαβίωσης και καλύτερη ποιότητα ζωής.

Κατ' επέκταση θα μπορούσε, επίσης, να υποστηρίξει κανείς, ότι η τυχόν παραβίαση των όρων μιας Πράσινης Μίσθωσης, εφ' όσον συνδυάζεται με επιβάρυνση του φυσικού περιβάλλοντος ή με επιβάρυνση της ποιότητας του εσωτερικού χώρου

---

<sup>310</sup>Ibid

<sup>311</sup>Ibid

θα μπορούσε να αποτελέσει ειδικότερη έκφραση της προσβολής της προσωπικότητας του ατόμου και κατ' επέκταση να τεθεί σε εφαρμογή το περιεχόμενο του άρθρου 57 του Α.Κ.

Το πρόσωπο εκείνο το οποίο θα μπορούσε να νομιμοποιηθεί ενεργητικά και να ζητήσει άρση της προσβολής και παράλειψης στο μέλλον, θα μπορούσε αρχικά να είναι ο ιδιοκτήτης – εκμισθωτής του Κτιρίου Υψηλής Απόδοσης, του Πράσινου Κτιρίου, του Κτιρίου Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης ή του Κτιρίου σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης. Επεκτείνοντας, όμως, το συγκεκριμένο σκεπτικό, θα τολμούσε ακόμα να υποστηρίξει κάποιος, ότι στο πλαίσιο αναγνώρισης μιας «οιονεί κοινοχρησίας» θα μπορούσαν να νομιμοποιηθούν ενεργητικά για την άσκηση του δικαιώματος του άρθρου 57ΑΚ, και να απαιτήσουν την τυχόν άρση της προσβολής, και παράλειψης στο μέλλον, τόσο οι «οικολογικοί γείτονες» όσο και οι περιβαλλοντικές οργανώσεις, στην περίπτωση κατά την οποία η περιβαλλοντική βλάβη, από τη μη ομαλή εξέλιξη μίας σύμβασης Πράσινης μίσθωσης είναι ιδιαιτέρως σοβαρή.

## 12.Η σχέση των διατάξεων Δημόσιας Τάξης και Ενδοτικού Δικαίου και η εφαρμογή τους στο πεδίο των Πράσινων Μισθώσεων

Τα συνταγματικώς κατοχυρωμένα ατομικά δικαιώματα προστατεύονται όχι μόνο έναντι των φορέων δημόσιας εξουσίας, αλλά και έναντι των ιδιωτών. Έχουν δηλαδή εφαρμογή και στις ιδιωτικού δικαίου σχέσεις<sup>312</sup>. Πρόκειται για τη λεγόμενη **τριτενέργεια**, σύμφωνα με την οποία τα συνταγματικά δικαιώματα ισχύουν όχι μόνο έναντι του κράτους αλλά και έναντι τρίτων προσώπων (ιδιωτών)<sup>313</sup>.

Η τριτενέργεια διακρίνεται σε άμεση και έμμεση. Άμεση τριτενέργεια, αναπτύσσουν ορισμένα συνταγματικά δικαιώματα, τα οποία και ισχύουν άμεσα στις ιδιωτικές σχέσεις και δεσμεύουν ευθέως τόσο τους πολίτες, όσο και το κράτος, δημιουργώντας ταυτόχρονα αξίωση για παράλειψη<sup>314</sup>. Η θεωρία της άμεσης τριτενέργειας μπορεί να αξιοποιηθεί μόνο σε σχέση με τις διατάξεις του Συντάγματος,

<sup>312</sup>Στουραϊτου Π. «Η τριτενέργεια του άρθ. 24 του Συντάγματος» Εργασία στο Μάθημα του Συνταγματικού Δικαίου του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών του Δημοσίου Τομέα του Τμήματος Νομικής του Εθνικού Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών, 2004,.

<sup>313</sup>Χρυσόγονος Κ. «Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα», Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, 2002 σελ.62.

<sup>314</sup>Ibid

που επιβάλλουν στο κράτος αποχή από την παρέμβαση στην έννομη σφαίρα του ιδιώτη (ατομικά δικαιώματα), καθώς οι διατάξεις περί κοινωνικών δικαιωμάτων μπορούν από τη φύση τους να έχουν ως άμεσο αποδέκτη μόνο το κράτος<sup>315</sup>. Αντίθετα, ορισμένα συνταγματικά δικαιώματα αναπτύσσουν έμμεση τριτενέργεια. Σε αυτή την περίπτωση δεν αναπτύσσουν άμεση ισχύ στις ιδιωτικές σχέσεις αλλά διεισδύουν έμμεσα σε αυτές μέσω διαύλων, όπως είναι οι γενικές ρήτρες ή ακόμα και με την πλήρωση αόριστων νομικών εννοιών του ιδιωτικού δικαίου<sup>316</sup>.

Η τριτενέργεια των συνταγματικά κατοχυρωμένων δικαιωμάτων βρίσκει έρεισμα στο άρθρο 25 παρ. 1 του Συντάγματος, το οποίο αναφέρεται στην κοινωνική δέσμευση της εφαρμογής των συνταγματικών δικαιωμάτων. Ειδικότερα στο εδάφιο 3 της παραγράφου 1 ορίζεται ότι «τα δικαιώματα αυτά ισχύουν και στις σχέσεις μεταξύ ιδιωτών τις οποίες προσδιορίζουν». Η αποτελεσματική προστασία των συνταγματικών δικαιωμάτων, αποτελεί κατά το άρθρ. 25 Σ θεμελιώδη υποχρέωση των οργάνων του κράτους και δεν μπορεί να υλοποιηθεί αν αυτά δεν αναπτύξουν δεσμευτικότητα έναντι των φορέων της ιδιωτικής εξουσίας.

Επί της ουσίας, πρόκειται για τη διττή φύση των διατάξεων των συνταγματικών δικαιωμάτων, οι οποίες καθιερώνουν συγχρόνως δικαιώματα δημοσίου δικαίου και θεσπίζουν δικαιοϊκούς κανόνες, που ισχύουν για όλη την έννομη τάξη και επομένως και για το ιδιωτικό δίκαιο<sup>317</sup>.

Σύμφωνα με όλα τα παραπάνω, και το δικαίωμα στο περιβάλλον, ακόμα κι αν περιοριστούμε στην άποψη, ότι η τριτενέργεια περιορίζεται μόνο σε ορισμένα ατομικά δικαιώματα ανάλογα με το σκοπό και τη λειτουργία τους, πληροί τις προϋποθέσεις για να αναπτύξει τριτενέργεια στις σχέσεις ιδιωτικού δικαίου<sup>318</sup>.

Η κρίση του συντακτικού νομοθέτη για την αξία του περιβάλλοντος ως αυτοτελούς εννόμου αγαθού και η συνταγματική του κατοχύρωση, τόσο ως ατομικού, όσο και ως κοινωνικού δικαιώματος, διατρέχουν το σύνολο της έννομης τάξης και στο χώρο του αστικού δικαίου και επιβάλλουν την υιοθέτηση μίας ερμηνείας οικολογικά προσανατολισμένης<sup>319</sup> (έμμεση τριτενέργεια).

<sup>315</sup>Οπ.π. Καράκωστας Ι. «Περιβάλλον και Δίκαιο», σελ. 136.

<sup>316</sup>Οπ.π. Χρυσόγονος Κ. «Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα», σελ.62.

<sup>317</sup>Οπ.π. Στουραϊτου Π. «Η τριτενέργεια του άρθρ. 24 του Συντάγματος».

<sup>318</sup>Ibid

<sup>319</sup>Οπ.π. Καράκωστας Ι. «Περιβάλλον και Δίκαιο», σελ. 137.

Βάσει του σκεπτικού αυτού, μπορεί βάσιμα να υποστηριχθεί, ότι η συνταγματική προστασία του Περιβάλλοντος μπορεί να τριτενεργήσει μέσω των διατάξεων του Αστικού Κώδικα για την προστασία της προσωπικότητας (άρθρο 57 ΑΚ), του γειτονικού δικαίου και της προστασίας της κυριότητας (άρθρα 1003 ΑΚ επ.), των διατάξεων περί Αδικαιοπραξιών (914 ΑΚ επ)<sup>320</sup> και κατ' επέκταση και των διατάξεων περί μισθώσεων στα άρθρα 574- 617 ΑΚ.

Επομένως, σύμφωνα με όλα τα παραπάνω οι υφιστάμενες διατάξεις του ΑΚ ερμηνευόμενες στο πλαίσιο του άρθρου 24 του Συντάγματος συνάδουν απόλυτα και μπορούν να καλύψουν τα ανακύπτοντα ζητήματα των Πράσινων Μισθώσεων.

Από την άλλη πλευρά όμως, όπως γίνεται σαφές και από τα παραπάνω, το ζήτημα των Πράσινων Μισθώσεων συνδέεται άρρηκτα με το ζήτημα της εξοικονόμησης ενέργειας. Η εξοικονόμηση ενέργειας, όμως, και η μεγάλη σημασία της για το ευρύτερο κοινωνικό σύνολο, αποτελεί ζήτημα που ξεφεύγει από τα στενά όρια των ιδιωτικών διαφορών. Επί της ουσίας, πρόκειται για ένα ζήτημα δημόσιας τάξης και σοβαρού δημοσίου συμφέροντος. Ως εκ τούτου, πρέπει να ρυθμιστεί από κανόνες δημόσιας τάξης, με χαρακτήρα αναγκαστικό και δεσμευτικούς για όλους. Παράλληλα, όμως, η μίσθωση πράγματος αποτελεί μία διαφορά μεταξύ ιδιωτών, και οι κανόνες που διέπουν τις σχετικές διατάξεις έχουν στην πλειοψηφία τους χαρακτήρα ενδοτικού δικαίου, προσδίδοντας έτσι στη συμφωνία των μερών ισχύ μεγαλύτερη των κανόνων δικαίου ενδοτικού χαρακτήρα.

Λαμβάνοντας υπόψη τον παραπάνω προβληματισμό, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι η Πράσινη Μίσθωση, αποτελεί ένα πεδίο σύγκρουσης Δημοσίου και Ιδιωτικού δικαίου. Η σύγκρουση, όμως, αυτή πρέπει να οδηγήσει στη συνύπαρξη του Δημοσίου και Ιδιωτικού Δικαίου, καθώς δεν θα μπορούσε ένα ζήτημα δημόσιας τάξης και τόσο σημαντικό για το ευρύτερο κοινωνικό σύνολο, όπως είναι η εξοικονόμηση ενέργειας, να επαφίεται πλήρως στο πεδίο του ενδοτικού δικαίου και στην ελεύθερη συμφωνία των μερών.

Επομένως, είναι απολύτως δικαιολογημένη και απαραίτητη η μερική απομάκρυνση από το πεδίο του ενδοτικού δικαίου και η μερική προσέγγιση του αναγκαστικού δικαίου. Κάτι τέτοιο θα μπορούσε να συμβεί με την εισαγωγή στο πεδίο του ιδιωτικού δικαίου, και ειδικότερο στο πεδίο των μισθώσεων που παραδοσιακά ανήκει στο ενδοτικό δίκαιο, διατάξεων δεσμευτικών, ως προς όλα τα

<sup>320</sup>Οπ. π. Στουραϊτού Π. «Η τριτενέργεια του άρθ. 24 του Συντάγματος»

μέρη της μισθωτικής σχέσης, οι οποίες δεν θα μπορούσαν να παρακαμφθούν από την τυχόν αντίθετου περιεχομένου συμφωνία των μερών (Διατάξεις Δημόσιας Τάξης).

Η συνύπαρξη αυτή θα μπορούσε, επίσης, να χαρακτηριστεί ως διείσδυση του Δημοσίου Δικαίου στο πεδίο του ιδιωτικού δικαίου. Κάτι τέτοιο, όμως, απαιτεί αναμφισβήτητη ιδιαίτερη προσοχή εκ μέρους του νομοθέτη, καθώς σε καμία περίπτωση δεν θα πρέπει να γίνεται σε βαθμό τέτοιο, ώστε να θίγεται ή να περιορίζεται η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων και η ελευθερία της ιδιωτικής βουλήσεως.

Χαρακτηριστικότερο παράδειγμα μιας τέτοιας συνύπαρξης -διείσδυσης διατάξεων Δημόσιας Τάξης στο πεδίο του ιδιωτικού δικαίου, και πιο συγκεκριμένα στο πεδίο των μισθώσεων, αποτελεί η εισαγωγή του θεσμού του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης, το οποίο θα αναλυθεί εκτενέστερα παρακάτω, η έκδοση του οποίου είναι σήμερα υποχρεωτική στις καταρτιζόμενες μισθωτικές συμβάσεις υπό προϋποθέσεις και έχει χαρακτήρα υποχρεωτικό και για τα συμβαλλόμενα μέρη.

### 13. Η μη ομαλή εξέλιξη της Πράσινης Μίσθωσης και η λειτουργία της Καταγγελίας

Σύμφωνα, με όσα έχουν αναφερθεί μέχρι στιγμής, και με δεδομένο, ότι η Πράσινη Μίσθωση δεν αποτελεί ξεχωριστή κατηγορία μισθώσεως, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι και στην περίπτωση των Πράσινων Μισθώσεων η περίπτωση της μη ομαλής εξέλιξης μίας Πράσινης μίσθωσης και η καταγγελία θα μπορούσε να ρυθμιστεί : α) από το περιεχόμενο της σύμβασής της Πράσινης Μίσθωσης, β) από τις νομοθετικές διατάξεις που ισχύουν για κάθε επιμέρους κατηγορία πράσινης μίσθωσης, όπως π.χ. στην περίπτωση της Πράσινης Αστικής Μίσθωσης θα μπορούσαν να εφαρμοστούν οι διατάξεις περί καταγγελίας του ΑΚ.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΑΚ προβλέπονται λόγοι καταγγελίας μίας μισθωτικής σχέσης, τόσο από την πλευρά του εκμισθωτή, όσο και από την πλευρά του μισθωτή, ενώ και τα δύο μέρη μίας μισθωτικής σχέσης μπορούν να καταγγείλουν

τη σύμβαση μίσθωσης αν υπάρχει σπουδαίος λόγος που να δικαιολογεί την καταγγελία (έκτακτη καταγγελία)<sup>321</sup>.

Σύμφωνα με τις διατάξεις περί καταγγελίας του ΑΚ (τακτική καταγγελία), ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει μία μισθωτική σχέση σε περίπτωση α) κακής χρήσης του Μισθίου (άρθρ. 594 ΑΚ), β) για την παράβαση συμβατικού όρου, καθώς και γ) για την καθυστέρηση καταβολής μισθωμάτων (597ΑΚ). Όλοι οι παραπάνω όροι θα μπορούσαν αναλογικά να εφαρμοστούν και στην περίπτωση της Πράσινης Αστικής Μίσθωσης.

Όπως διαπιστώθηκε, εξάλλου, και προηγουμένως, η διάταξη άρθρ. 594<sup>322</sup> ΑΚ θα μπορούσε να έχει εφαρμογή και στην περίπτωση της υποβάθμισης της ενεργειακής κατηγορίας του μισθίου. Κάτι τέτοιο, βέβαια, θα προϋπέθετε την προηγούμενη διαμαρτυρία του εκμισθωτή προς το μισθωτή. Ωστόσο, η υποβάθμιση της ενεργειακής κατηγορίας ενός κτιρίου αποτελεί ζήτημα ιδιαιτέρως ουσιώδες με επιπτώσεις σημαντικές, τόσο στην ιδιοκτησία του εκμισθωτή, όσο και στο ευρύτερο κοινωνικό σύνολο. Ειδικότερα, η υποβάθμιση της ενεργειακής κατηγορίας ενός κτιρίου προϋποθέτει αναμφισβήτητα σοβαρή βλάβη του μισθίου, και στα τεχνολογικά συστήματα ενεργειακής του απόδοσης.

Παράλληλα δε, και με δεδομένο τη σύνδεση των Πράσινων Μισθώσεων με το ζήτημα της εξοικονόμησης ενέργειας και της προστασίας του περιβάλλοντος, η υποβάθμιση της ενεργειακής κατηγορίας ενός κτιρίου, συνεπάγεται την όξυνση του ενεργειακού προβλήματος, από την κατανάλωση υψηλότερων ποσοστών ενέργειας, υψηλό βαθμό κατανάλωσης φυσικών πόρων, αλλά και περιβαλλοντική υποβάθμισης, καθώς τα κτίρια συνδέονται με την εκπομπή μεγαλύτερου ποσοστού στην ατμόσφαιρα Διοξειδίου του Άνθρακα και άλλων βλαβερών ρύπων, εντείνοντας έτσι τα ήδη υπάρχοντα σημαντικά περιβαλλοντικά προβλήματα.

Επομένως, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι στην περίπτωση των Πράσινων Μισθώσεων, και δεδομένης της υψηλής σημασίας αυτών για το κοινωνικό σύνολο, είναι αναγκαία σήμερα η νομοθετική συμπλήρωση των αναφερόμενων παραπάνω λόγων καταγγελίας, με το δικαίωμα του εκμισθωτή να λύσει μονομερώς,

<sup>321</sup>Οπ.π. Τσούμας Β. «Αστικές & Εμπορικές Μισθώσεις –Οροφωκτησία», σελ. 308 επ.

<sup>322</sup> 594 ΑΚ «Ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να καταγγείλει αμέσως τη μίσθωση και συγχρόνως να ζητήσει αποζημίωση, αν ο μισθωτής, παρά τις διαμαρτυρίες του εκμισθωτή, δεν μεταχειρίζεται το μίσθιο με επιμέλεια και όπως συμφωνήθηκε ή δεν τηρεί τη συμπεριφορά που πρέπει απέναντι στους άλλους ενοίκους».

και χωρίς καμία άλλη προϋπόθεση, τη μισθωτική σχέση, και ειδικότερα χωρίς την προηγούμενη διαμαρτυρία που απαιτεί το άρθρ. 594 ΑΚ, όταν διαπιστώσει την ενδεχόμενη ενεργειακή υποβάθμιση του κτιρίου. Η νομοθετική δε αυτή διάταξη, θα μπορούσε να υποστηρίξει επίσης κανείς, ότι πρέπει να έχει το χαρακτήρα αναγκαστικού δικαίου, δεδομένου της ουσιώδους σημασίας του ζητήματος της εξοικονόμησης ενέργειας και της προστασίας του περιβάλλοντος για το κοινωνικό σύνολο.

Το δικαίωμα αυτό του εκμισθωτή, θα μπορούσε επίσης, στο πλαίσιο της ελευθερίας των συμβάσεων, να προβλέπεται και να συμπεριλαμβάνεται ρητά στο περιεχόμενο μίας σύμβασης Πράσινης Μίσθωσης. Ωστόσο, η νομοθετική κατοχύρωση της ως άνω δυνατότητας (της μονομερούς, και χωρίς καμία άλλη προϋπόθεση λύσης της σύμβασης μίσθωσης) θα διασφάλιζε πληρέστερα το δημόσιο συμφέρον και θα ήταν σύμφωνη με την αρχή της βιώσιμης ή αειφόρου ανάπτυξης.

Πέρα από τα παραπάνω σύμφωνα με τις διατάξεις του ΑΚ, ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει μία σύμβαση μίσθωσης α) για μη παραχώρηση της χρήσης του μισθίου (585 ΑΚ), β) για την ύπαρξη ελαττωμάτων στο μίσθιο ( 586) καθώς και στην περίπτωση που εμφανίζεται κίνδυνος της υγείας του μισθωτή (588)<sup>323</sup>. Όπως και προηγουμένως και οίτρεις αυτές περιπτώσεις καταγγελίας μπορούν να βρουν έρεισμα και σε μία σύμβαση Πράσινης Μίσθωσης.

#### 14.Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης

Με τον όρο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) αναφερόμαστε στο αναγνωρισμένο από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ) πιστοποιητικό, το οποίο εκδίδεται σύμφωνα με μία συγκεκριμένη και λεπτομερώς αναφερόμενη στο νόμο διαδικασία και αποσκοπεί στην αποτύπωση της ενεργειακής απόδοσης ενός κτιρίου. Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) εκδίδεται από τον Ενεργειακό Επιθεωρητή, αφού προηγουμένως λάβει χώρα η διαδικασία εκτίμησης της κατανάλωσης ενέργειας του κτιρίου, η επονομαζόμενη Ενεργειακή επιθεώρηση .

Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, ως κοινό εργαλείο αξιολόγησης σε όλα τα κράτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, προβλέπεται στο Δίκαιο της Ένωσης και

<sup>323</sup>Οπ.π. Τσούμας Β. «Αστικές & Εμπορικές Μισθώσεις –Οροφροκτησία», σελ. 308 επ.

ειδικότερα στην Οδηγία 2010/31 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 19ης Μαΐου 2010 «Για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων», η οποία αντικαθιστά την προγενέστερη Οδηγία 2002/91/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Δεκεμβρίου 2002, που ενσωματώθηκε στο Εθνικό Δίκαιο της χώρας μας με το Ν.3661/2008. Παράλληλα, η ελληνική νομοθεσία εναρμονίστηκε πρόσφατα με την Οδηγία 2010/31ΕΚ με το Ν. 4122/2013 για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων.

Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) δεν αποτελεί πρωτοτυπία της Ε.Ε.. Αντίστοιχη λειτουργία και σημείο αναφοράς, με διαφοροποιημένο όμως και πιο ευρύ περιεχόμενο, για τα Πράσινα κτίρια στις ΗΠΑ αποτελεί το μη κερδοσκοπικό πρόγραμμα Leadership in Energy and Environmental Design (“LEED”), του Συμβουλίου των Πράσινων Κτιρίων των ΗΠΑ (U.S. Green Building Council’s). Το πρόγραμμα LEED αξιολογεί τα χαρακτηριστικά αειφορίας μίας νέας κατασκευής μέσα από ένα σύστημα αξιολόγησης εστιάζοντας σε παράγοντες, όπως η τοποθεσία και η χωροθέτηση, η εξοικονόμηση νερού, ενέργειας και φυσικών πόρων, αξιολογώντας ταυτόχρονα τα υλικά, καθώς και την ποιότητα του εσωτερικού περιβάλλοντος, όπως ο εσωτερικός αέρας, και τη καινοτομία στο σχεδιασμό. Η μορφή αυτή πιστοποίησης αποτελεί την πλέον διαδεδομένη στις ΗΠΑ και υιοθετείται από 75 πολιτείες.

Στην Ευρώπη, οι πιο γνωστές πιστοποιήσεις σε αντιστοιχία με το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, είναι α) το BREEAM<sup>324</sup> (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) που συναντάται στο Ηνωμένο Βασίλειο, όπως και β) το DGNB<sup>325</sup> (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) στη Γερμανία, τα οποία επίσης παρέχουν πληροφορίες σχετικά με την ενεργειακή απόδοση ενός κτιρίου.

Το άρθρο 12 του Ν. 4122/2013 αποτελεί κανόνα αναγκαστικού δικαίου καθιστώντας έτσι υποχρεωτική την έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.). Αναφέρεται μάλιστα χαρακτηριστικά στην παρ. 5, ότι «Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν μπορούν να αποκλειστούν με συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών». Έτσι η έκδοση του Π.Ε.Α. είναι υποχρεωτική στις εξής περιπτώσεις: α) μετά

<sup>324</sup>Miller R. Stephen “Commercial Green Leasing in the Era of Climate Change: Practical Solutions for Balancing Risks, Burdens, and Incentives”, Environmental Law Institute®, Washington, DC. May 2010 <http://ssrn.com/abstract=1600422>

<sup>325</sup><http://www.dgnb.de/en/>, όπως και <http://www.dgnb.de/en/council/dgnb/>



την ολοκλήρωση της κατασκευής κάποιου νέου κτηρίου ή κτιριακής μονάδας, β) μετά από την ολοκλήρωση ριζικής ανακαίνισης ενός κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, και γ) κατά την πώληση και τη μίσθωση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας μέχρι την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 στην οποία περιλαμβάνεται υποχρεωτικώς το Π.Ε.Α. και ο χρόνος ισχύος αυτού. Επιπλέον, Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) πρέπει να εκδοθεί δ) για τα κτίρια που χρησιμοποιούνται από τις υπηρεσίες του Δημοσίου και τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, τα οποία τα επισκέπτεται το κοινό και η επιφάνειά τους ξεπερνά τα 500τμ., και από 09-07-2015 όταν η επιφάνειά τους ξεπερνά τα 250τμ.

Εξαίρεση, στον ως άνω κανόνα αναγκαστικού δικαίου εισάγεται με την παράγραφο 6 του άρθρου 12 του Ν. 4122/2013, οπότε και η έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) δεν απαιτείται για α) τα αναγνωρισμένα Μνημεία. Επίσης β) κτίρια προστατευόμενα, ως μέρος συγκεκριμένου περιβάλλοντος ή λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ή ιστορικής τους αξίας, όπως διατηρητέα και εντός παραδοσιακών οικισμών κτίρια, στο βαθμό που η συμμόρφωση προς ορισμένες ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης θα αλλοίωνε κατά τρόπο μη αποδεκτό το χαρακτήρα ή την εμφάνιση τους, γ) τόπους λατρείας, όπως και δ) μεμονωμένα κτίρια που η συνολική ωφέλιμη επιφάνειά τους είναι μικρότερη των 50τμ. Εξαιρούνται επίσης ε) οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις, οι βιοτεχνίες και τα εργαστήρια, γεγονός το οποίο προκαλεί εντύπωση, δεδομένου ότι τα εν λόγω κτίρια αποτελούν σημαντικό καταναλωτή ενέργειας, όπως επίσης και στ) τα προσωρινής χρήσης κτίρια, των οποίων η διάρκεια χρήσης, σύμφωνα με το σχεδιασμό τους δεν υπερβαίνει τα 2 έτη. Στη συγκεκριμένη κατηγορία, εντάσσονται οι αποθήκες, οι χώροι στάθμευσης οχημάτων, τα πρατήρια υγρών καυσίμων, τα αγροτικά κτίρια και τα κτίρια αγροτικών χρήσεων (όχι όμως οι κατοικίες) που χρησιμοποιούνται από τομέα καλυπτόμενο από εθνική συμφωνία που αφορά την ενεργειακή απόδοση κτιρίων. Επισημαίνεται, επίσης, ότι από 01-01-2016 η έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) θα είναι υποχρεωτική και σε κτιριακές μονάδες με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη των 50τμ.

Στην περίπτωση πώλησης ή μίσθωσης κτιρίου ή κτιριακής μονάδας η σχετική δαπάνη βαρύνει τον ιδιοκτήτη του κτιρίου, ενώ η χρονική ισχύς ενός Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης αγγίζει τα 10 έτη από την έκδοσή του.

#### 14.1.Περιεχόμενο του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης

Όπως αναφέρεται παραπάνω, το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης αποτυπώνει την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου και περιλαμβάνει τιμές αναφοράς, όπως ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης. Με τον τρόπο αυτό παρέχεται η δυνατότητα στα ενδιαφερόμενα μέρη και ιδιαιτέρως στους ενοικιαστές ενός κτιρίου να αξιολογούν και να συγκρίνουν πληροφορίες σχετικά με την πραγματική κατανάλωση ενέργειας ενός κτιρίου ή κτιριακής μονάδας<sup>326</sup>.

Για να καταστεί εφικτή η παραπάνω αποτύπωση απαραίτητο είναι να προηγηθεί η ενεργειακή επιθεώρηση του κτιρίου. Με τον όρο ενεργειακή επιθεώρηση του κτιρίου, αναφερόμαστε στη διαδικασία εκείνη, κατά την οποία εκτιμάται η πραγματική κατανάλωση ενέργειας ενός κτιρίου, οι παράγοντες που την επηρεάζουν αλλά και παρουσιάζονται μέθοδοι για τη βελτίωση της εξοικονόμησης ενέργειας στον κτιριακό τομέα.

Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης απεικονίζει την ενεργειακή κατάταξη ενός κτιρίου<sup>327</sup>. Σε αυτό αναφέρονται μεταξύ άλλων τα γενικά στοιχεία του κτιρίου, η υπολογιζόμενη ετήσια συνολική κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας, η ετήσια κατανάλωση ενέργειας ανά πηγή ενέργειας και τελική χρήση ή πραγματική ετήσια συνολική τελική κατανάλωση ενέργειας, καθώς επίσης και οι υπολογιζόμενες πραγματικές ετήσιες εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα, όπως και συστάσεις για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου<sup>328</sup>.

Στο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης περιλαμβάνονται προτάσεις και συστάσεις τεχνικά υλοποιήσιμες για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου οι οποίες αναφέρονται σε περίπτωση ριζικής ανακαίνισης του κελύφους ή των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου, αλλά και μέτρα για μεμονωμένα στοιχεία του κτιρίου ανεξάρτητα από τη ριζική ανακαίνιση του κελύφους ή των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου<sup>329</sup>. Οι συστάσεις θα πρέπει να διατυπώνονται αφού προηγουμένως εξεταστεί η σχέση κόστους –οφέλους για ολόκληρο τον οικονομικό κύκλο ζωής του κτιρίου. Επιπλέον, το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης παρέχει

<sup>326</sup>N. 4122/2013 Άρθρο 11 παρ.1.

<sup>327</sup> Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων άρθρο 14.

<sup>328</sup>Ibid

<sup>329</sup> Άρθρο 11 παρ.2 και 3N.4122/2013.

πληροφορίες που αφορούν τη σχέση κόστους- απόδοσης των συστάσεων που αυτό περιλαμβάνει<sup>330</sup>, όπως αυτές προκύπτουν από την εξοικονόμηση ενέργειας.

Απαραίτητο στοιχείο, επίσης, του περιεχομένου του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης αποτελεί η αναγραφή του αριθμού μητρώου του Ενεργειακού Επιθεωρητή, ο οποίος αποτελεί το πρόσωπο που το εκδίδει και το υπογράφει<sup>331</sup>.

Από το περιεχόμενο επίσης του ενεργειακού πιστοποιητικού θα πρέπει να απορρέει η μέγιστη περιβαλλοντική απόδοση που θα μπορούσε ενδεχομένως να επιτευχθεί από το κτίριο στην υφιστάμενη κατάσταση, και ποια οικονομικώς αποδοτικά μέτρα θα μπορούσαν να εφαρμοστούν για την περαιτέρω βελτίωση των επιδόσεων.

## 14.2 Συνέπειες σε περίπτωση απουσίας του Πιστοποιητικού

Σύμφωνα με όσα αναφέρονται παραπάνω, το άρθρο 12 του Ν. 4122/2013, που εισάγει στα επί μέρους μέρη μίας μισθωτικής σχέσης την υποχρέωση έκδοσης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης, αποτελεί διάταξη αναγκαστικού δικαίου<sup>332</sup>. Επομένως τα μέρη δεσμεύονται από την ισχύ της συγκεκριμένης διάταξης και δεν μπορούν να αμελήσουν αυτή την υποχρέωσή τους.

Στην πράξη μέχρι πρόσφατα δεν μπορούσε να καταρτιστεί καμία μισθωτική σύμβαση χωρίς την έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης, καθώς αυτό προσκομιζόταν μαζί με την ίδια την έγγραφη σύμβαση στην οικεία Δ.Ο.Υ. των μερών της μισθωτικής σχέσης, η οποία και δεν παραλάμβανε τη σύμβαση μίσθωσης αν δεν προσκομιζόταν μαζί με αυτή Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης. Σήμερα, μετά την καθιέρωση της ηλεκτρονικής υποβολής των μισθωτικών συμβάσεων μέσω της σελίδας της γενικής γραμματείας περιφερειακών συστημάτων, ο εκμισθωτής καλείται να συμπληρώσει ηλεκτρονικά στο σχετικό πεδίο τον αριθμό του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης. Η πρακτική αυτή διαφοροποίηση σε καμία περίπτωση δεν τροποποιεί την υποχρέωση έκδοσης και κατοχής του ΠΕΑ. Εξυπακούεται, ότι σε περίπτωση δικαστικής διαμάχης είναι πάντοτε απαραίτητη η προσκόμιση του ΠΕΑ.

<sup>330</sup>Άρθρο 11 παρ.4 Ν.4122/2013.

<sup>331</sup>Άρθρο 17 Ν.4122/2013

<sup>332</sup>Βλπ παρ. 5 άρθρου 12 Ν.4122/2013, όπου και ρητά ορίζεται ότι οι διατάξεις του άρθρου 12 Ν.4122/2013 δεν μπορούν να αποκλειστούν με συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών.

Παράλληλα, στο άρθρο 20 του Ν. 4122/2013 προβλέπονται κυρώσεις σε περίπτωση παραβίασης της διάταξης του άρθρου 12 του ίδιου Νόμου, ήτοι και στην περίπτωση απουσίας του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης. Ειδικότερα, προβλέπεται η επιβολή προστίμου, το ύψος του οποίου αρχίζει από χίλια και μπορεί να φτάσει μέχρι και τις δέκα χιλιάδες ευρώ, αναλόγως με την επιφάνεια, τη χρήση του κτιρίου, το βαθμό υπαιτιότητας και την υποτροπή του υπόχρεου<sup>333</sup>.

Πέρα όμως από την επιβολή προστίμου στον υπόχρεο έκδοσης Ενεργειακού Πιστοποιητικού στοιχείο σημαντικό που χρήζει περαιτέρω διερεύνησης αποτελεί το ζήτημα, αν η απουσία του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης κατά τη σύναψη μίας σύμβασης μίσθωσης, οδηγεί ή όχι στην ακυρότητα της μισθωτικής σχέσης.

Δεδομένου του γεγονότος, ότι η έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης δεν μπορεί να αποκλειστεί με συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών<sup>334</sup>, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι η απουσία Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης θα μπορούσε να οδηγήσει σε ακυρότητα τη σύμβαση της μίσθωσης, και ότι η απουσία θα αποτελούσε ουσιώδες ελάττωμα, το οποίο θα οδηγούσε στην αδυναμία παραγωγής εννόμων αποτελεσμάτων.

Όπως, είναι γνωστό από το Αστικό Δίκαιο<sup>335</sup>, οι ακυρότητες διακρίνονται σε Σχετικές και Απόλυτες. Η απόλυτη ακυρότητα τάσσεται για την προστασία του Δημόσιου Συμφέροντος (174 ΑΚ), και δεν θεραπεύεται<sup>336</sup>. Την απόλυτη ακυρότητα μπορεί να την επικαλεστεί κάθε πρόσωπο, που έχει έννομο συμφέρον και λαμβάνεται υπ' όψιν και αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο. Αντίθετα, η σχετική ακυρότητα τάσσεται για την εξυπηρέτηση ιδιωτικού συμφέροντος και μπορεί να την επικαλεστεί μόνο το πρόσωπο υπέρ του οποίου τάσσεται και δεν λαμβάνεται υπ' όψιν αυτεπαγγέλτως από το Δικαστήριο, αλλά πρέπει προηγουμένως να προταθεί.

Αντίστοιχα, μία ακυρότητα διακρίνεται σε ολική και μερική. Η ολική ακυρότητα επιφέρει την ακύρωση ολόκληρης μίας δικαιοπραξίας, ενώ η μερική μόνο μέρους αυτής<sup>337</sup>. Η ακυρότητα του μέρους επιφέρει ολική ακυρότητα της

<sup>333</sup> Άρθρο 20 παρ. 1 Ν.2144/2013

<sup>334</sup> παρ. 5 άρθρου 12 Ν.4122/2013, όπου και ρητά ορίζεται ότι οι διατάξεις του άρθρου 12 Ν.4122/2013 δεν αποκλείονται από την τυχόν αντίθετη συμφωνία των μερών

<sup>335</sup> Μπαλής, Γεν. Αρχές παρ.68, σελ. 193-194, Τούσης, Γεν. Αρχ. Α, σ.543-544, Σημαντήρας, Γεν. Αρχ. σ.629, αρ.842'Παπαιωάνου, Γεν. Αρχ. σ.421, Καράσης, Εγχ. Γεν. Αρχ (Δ/ξία), σ.119.

<sup>336</sup> Ibid

<sup>337</sup> Ibid

δικαιοπραξίας μόνο αν αποδειχθεί, ότι τα μέρη αν γνώριζαν την ακυρότητα του μέρους της δικαιοπραξίας δεν θα είχαν καταρτίσει τη δικαιοπραξία<sup>338</sup>.

Σύμφωνα με τα παραπάνω δεδομένα, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι η απουσία από τη σύμβαση Μίσθωσης του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης, θα μπορούσε να οδηγήσει σε απόλυτη και ολική ακυρότητα τη σύμβαση μίσθωσης. Σε αυτό συνάδει, επίσης, και το γεγονός, ότι η έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης εισάγεται με διάταξη αναγκαστικού δικαίου και δεν επιτρέπεται η αποφυγή έκδοσής του με την κατάρτιση αντίθετης συμφωνίας των μερών.

#### 14.3. Οι Ενεργειακοί Επιθεωρητές

Ενεργειακοί επιθεωρητές, καθίστανται οι διπλωματούχοι μηχανικοί μέλη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ) ή πτυχιούχοι μηχανικοί τεχνολογικής εκπαίδευσης ή μηχανικοί, με αναγνωρισμένα τα επαγγελματικά τους προσόντα στη χώρα μας, κατ' εφαρμογή της σχετικής ευρωπαϊκής και εθνικής νομοθεσίας, και να διαθέτουν τουλάχιστον διετή αποδεδειγμένη επαγγελματική ή και επιστημονική εμπειρία σε θέματα μελέτης, επίβλεψης κατασκευής κτιρίων ή ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων κτιρίων, ενεργειακού εξοπλισμού ή ενεργειακών επιθεωρήσεων, αφού προηγουμένως παρακολουθήσουν το εξειδικευμένο εκπαιδευτικό πρόγραμμα, σε κατάλληλους φορείς εκπαίδευσης, και επιτύχουν στις εξετάσεις που θα διεξαχθούν από τα ΤΕΕ της χώρας μας<sup>339</sup>. Στη συνέχεια οι επιτυχόντες εγγράφονται στο Μητρώο Ενεργειακών επιθεωρητών και αποκτούν την ιδιότητα του Ενεργειακού Επιθεωρητή και την Άδεια για τη διενέργεια ενεργειακών επιθεωρήσεων από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Ο ενεργειακός Επιθεωρητής μπορεί να είναι φυσικό πρόσωπο αλλά και νομικό πρόσωπο οποιασδήποτε μορφής των οποίων ένας τουλάχιστον εταίρος είναι Ενεργειακός Επιθεωρητής.

Ο ενεργειακός Επιθεωρητής είναι το πρόσωπο που διενεργεί ενεργειακές επιθεωρήσεις κτιρίων ή και λεβήτων και εγκαταστάσεων θέρμανσης ή και εγκαταστάσεων κλιματισμού, το οποίο έχει αποκτήσει σχετική προς τούτο άδεια<sup>340</sup>.

<sup>338</sup>Ibid

<sup>339</sup>Άρθρο 3 Π.Δ. 100/2010 (ΦΕΚ 177 Α).

<sup>340</sup>Άρθρο 2 παρ.2 Π.Δ. 100/2010 (ΦΕΚ 177 Α)

Αφού προηγουμένως ολοκληρώσει τη διαδικασία της ενεργειακής επιθεώρησης θα κατατάξει το κτίριο σε κάποια ενεργειακή κατηγορία. Σύμφωνα με τον ελληνικό Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων τα κτίρια ταξινομούνται ανάλογα με τα κατασκευαστικά χαρακτηριστικά τους σε 9 κατηγορίες ενεργειακής ταξινόμησης, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα :

Κατηγορία	Όρια κατηγορίας	Όρια κατηγορίας
A+	$E P \leq 0,33R_R$	$T \leq 0,33$
A	$0,33RR < EP \leq 0,50RR$	$0,33 < T \leq 0,50$
B+	$0,50RR < EP \leq 0,75RR$	$0,50 < T \leq 0,75$
B	$0,75RR < EP \leq 1,00RR$	$0,75 < T \leq 1,00$
Γ	$1,00RR < EP \leq 1,41RR$	$1,00 < T \leq 1,41$
Δ	$1,41RR < EP \leq 1,82RR$	$1,41 < T \leq 1,82$
E	$1,82RR < EP \leq 2,27RR$	$1,82 < T \leq 2,27$
Z	$2,27RR < EP \leq 2,73RR$	$2,27 < T \leq 2,73$
H	$2,73RR < EP$	$2,73 < T$

Πίνακας 3  
(πηγή KENAK άρθρο 13)

Ο δείκτης  $RR$  λαμβάνεται ίσος με την υπολογιζόμενη κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας του κτιρίου αναφοράς. Ο λόγος  $T$ , είναι το πηλίκο της υπολογιζόμενης κατανάλωσης πρωτογενούς ενέργειας του εξεταζόμενου κτιρίου ( $EP$ ) προς την υπολογιζόμενη κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας του κτιρίου αναφοράς και αποτελεί τη βάση για τον καθορισμό των κατηγοριών ενεργειακής απόδοσης.

#### 14.4. Η σημασία του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης στις μισθώσεις

Η κατάταξη ενός κτιρίου ή μίας κτιριακής μονάδας σε μία από τις παραπάνω κατηγορίες καθίσταται ιδιαίτερα σημαντική στην περίπτωση μίας μίσθωσης. Με τον τρόπο αυτό ο μισθωτής αποκτά πλήρη εικόνα του κτιρίου που μισθώνει και παρέχονται σε αυτόν σημαντικές πληροφορίες σχετικά τον τεχνολογικό εξοπλισμό, με τον οποίο αυτό είναι εξοπλισμένο, αλλά και σχετικά με τα ιδιαίτερα

χαρακτηριστικά που αυτός προσδίδει στο κτίριο και επιπλέον για τις ιδιότητες του κτιρίου, όσον αφορά την κατανάλωση ενέργειας και το ύψος της ενεργειακής του απόδοσης.

Πιστοποιώντας τις παραπάνω κτιριακές ιδιότητες και προδιαγραφές, προσδίδεται ομαλότητα στις σχέσεις μισθωτή και εκμισθωτή, αλλά και ενισχύεται η αξιοπιστία της μισθωτικής σχέσης, καθώς **κατοχυρώνει τα επί μέρους μέρη ως προς τις συμφωνημένες ιδιότητες**, η ύπαρξη των οποίων πιστοποιείται από την ύπαρξη του πιστοποιητικού **αλλά και τη συνήθη χρήση του μισθίου**. Με τον τρόπο αυτό ο εκμισθωτής είναι κατοχυρωμένος στο πλαίσιο του άρθρου 579 Α.Κ., καθώς ο μισθωτής αποκτά μία πλήρη εικόνα του κτιρίου που εκμισθώνει όσον αφορά το επίπεδο της ενεργειακής του απόδοσης και της ενέργειας που αυτό καταναλώνει.

Επιπλέον, με την ύπαρξη του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης δεν είναι δυνατό να καταλογιστεί δόλος στον εκμισθωτή ενός ακινήτου για την απόκρυψη ή την αποσιώπηση τυχόν ελαττωμάτων που σχετίζονται με όσα αποτυπώνονται στο περιεχόμενο του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης.

Παράλληλα ο μισθωτής θα μπορούσε, σε περίπτωση που το κτίριο δεν αγγίζει το επίπεδο της ενεργειακής απόδοσης που δηλώνεται στο Πιστοποιητικό, να αξιώσει μείωση του μηνιαίου μισθώματος ή ακόμα και τη μη καταβολή του, βάσει του άρθρου 576 παρ. 1 Α.Κ.<sup>341</sup>, δεδομένου ότι κάτι τέτοιο **θα συνιστούσε πραγματικό ελάττωμα του μισθίου**.

Στο σημείο αυτό παρατηρεί κανείς, ότι θα καταστεί αναγκαία να διευρυνθεί νομολογιακά η ερμηνεία κάποιων νομικών όρων, όπως είναι και η έννοια του πραγματικού ελαττώματος προκειμένου να ανταποκριθούν στις σύγχρονες περιβαλλοντικές απαιτήσεις, και στα νέα δεδομένα που θα εισαχθούν με την εξάπλωση των Πράσινων Μισθώσεων.

Παράλληλα, ο μισθωτής στο πλαίσιο του άρθρου 577<sup>342</sup> Α.Κ., θα μπορούσε, αντί να αξιώσει τη μείωση ή τη μη καταβολή του μισθώματος, να απαιτήσει αποζημίωση για τη μη εκτέλεση της σύμβασης.

<sup>341</sup>Άρθρο 576 παρ. 1 «Αν κατά το χρόνο της παράδοσής του στο μισθωτή το μισθίο έχει ελάττωμα που εμποδίζει μερικά ή ολικά τη συμφωνημένη χρήση (πραγματικό ελάττωμα) ή αν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης εμφανίστηκε τέτοιο ελάττωμα, ο μισθωτής έχει δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος».

<sup>342</sup>Άρθρο 577 ΑΚ «Αν κατά τη συνολογηση της μίσθωσης λείπει η συμφωνημένη ιδιότητα του μισθίου, ο μισθωτής έχει δικαίωμα, αντί για τη μείωση ή τη μη καταβολή του μισθώματος, να απαιτήσει αποζημίωση για τη μη εκτέλεση της σύμβασης. Το ίδιο ισχύει και αν ο εκμισθωτής

Πέρα από τα παραπάνω παρατηρεί κανείς πως το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ως τεκμήριο από το δικαστήριο για την ύπαρξη συγκεκριμένων χαρακτηριστικών και ιδιοτήτων σε ένα ορισμένο κτίριο, και μάλιστα ως τεκμήριο αμάχητο των ιδιοτήτων ή των αναμενόμενων ιδιοτήτων του κτιρίου. Η οποιαδήποτε απόκλιση από τις αναφερόμενες στο Πιστοποιητικό ιδιότητες θα συνιστούσε πραγματικό ελάττωμα του κτιρίου, και θα μπορούσε να αποτελέσει ακόμα και λόγο για την καταγγελία της μισθωτικής σχέσης.

Σήμερα όμως, ιδιαίτερα στη χώρα μας, και στην εποχή της οικονομικής κρίσης η έκδοση του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης φαντάζει στα μάτια των εκμισθωτών αλλά και των πωλητών ακινήτων ως πρόσθετη οικονομική επιβάρυνση της προσπάθειας εκμετάλλευσης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας τους. Παράλληλα το γεγονός, ότι, όπως έχει αναφερθεί και προηγουμένως, η πλειοψηφία των κτιρίων εξαιτίας της παλαιότητάς τους είναι ιδιαίτερος ενεργοβόρος, σε συνδυασμό με τα περιορισμένα κίνητρα στο πεδίο της ενεργειακής αναβάθμισης, εμποδίζει τους ιδιοκτήτες να χρησιμοποιήσουν αναλόγως το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, ως μέσο κατοχύρωσης αλλά και αξιοποίησης των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της ιδιοκτησίας τους.

## IV. Συμπεράσματα

---

1. Αναγκαιότητα διατύπωσης νομικών ορισμών Κτιρίων Υψηλής Απόδοσης, Πράσινων Κτιρίων, Κτιρίων Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης

Από την προηγηθείσα ανάλυση προέκυψε, ότι στη διεθνή βιβλιογραφία και έρευνα γίνεται μια ευρεία, αλλά όχι σαφώς προσδιορισμένη, χρήση ειδικής ορολογίας, που αφορά σε Κτίρια και Κατασκευές, που συνάδουν με τις αρχές της βιώσιμης ή αειφόρου ανάπτυξης και εκλαμβάνονται ως Πράσινες Κατασκευές. Πρόκειται για τα Κτίρια Υψηλής Απόδοσης, τα Πράσινα Κτίρια, τα Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης ή τα Κτίρια σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης.

---

γνώριζε ή όφειλε να γνωρίζει το πραγματικό ελάττωμα του μισθίου που υπήρχε κατά τη συνομολόγηση της σύμβασης».



Έτσι, τόσο σε διεθνές, ευρωπαϊκό όσο και σε εθνικό επίπεδο επιβάλλεται η οριστικοποίηση και η αποκρυστάλλωση των οικείων ορισμών των αναφερόμενων εν γένει στις Πράσινες Κατασκευές, όπως των Κτιρίων Υψηλής Απόδοσης ή των Πράσινων Κτιρίων που διέπονται από μια ολιστική προσέγγιση συνύπαρξης υψηλών ενεργειακών, περιβαλλοντικών και λοιπών αποδόσεων αλλά και των Κτιρίων Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης, που επικεντρώνονται στο επίπεδο της ενεργειακής απόδοσης, συνεισφέροντας στο ενεργειακό αποτύπωμα του κτιρίου, ταυτόχρονα όμως και στη βελτίωση της ποιότητας του οικιστικού και ευρύτερου περιβάλλοντος και στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής. Η περίπτωση του Κτιρίου σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης είναι η μοναδική για την οποία έχει οριστικοποιηθεί ο νομικός της ορισμός στο πλαίσιο του δευτερογενούς δικαίου της ΕΕ και του δικαίου εθνικής εναρμόνισης.

Συμπερασματικά, πρωτίστως κρίνεται αναγκαίο να θεσμοθετηθεί, αφού διευκρινιστεί, ο ακριβής ορισμός της έννοιας του Κτιρίου Υψηλής Απόδοσης, όπως και του Πράσινου Κτιρίου, στους οποίους θα προσδιορίζονται με σαφήνεια τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που θα πρέπει να διαθέτει ένα κτίριο προκειμένου να χαρακτηριστεί αναλόγως καθώς και η ακολουθούμενη μεθοδολογία πιστοποίησής του.

Ειδικότερα σε εθνικό επίπεδο, και με δεδομένη την έντονη και συνεχιζόμενη οικονομική κρίση και την σπανιότητα Πράσινων Κτιρίων στον ελληνικό χώρο, θα μπορούσε να υποστηριχθεί, ότι θα ήταν πρόσφορο να συνδεθεί η έννοια των εν γένει Πράσινων Κατασκευών με το ρόλο του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης και την ενεργειακή κατάταξη ενός κτιρίου σε υψηλής απόδοσης ενεργειακή κατηγορία<sup>343</sup>. Με τον τρόπο αυτό θα μπορούσαν να τυγχάνουν ανάλογης νομικής μεταχείρισης και τα κτίρια εκείνα που κατά την εθνική νομοθεσία βάσει του πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης κατατάσσονται στις υψηλές ενεργειακές κατηγορίες και ειδικότερα, τα κτίρια εκείνα, τα οποία έχουν καταταχθεί βάσει του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης στις υψηλής απόδοσης ενεργειακές κατηγορίες όπως η A+ ή η A, όπως αυτές παρουσιάζονται στον ΚΕΝΑΚ (Κτίρια Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης ή

<sup>343</sup> Διευκρινίζεται, ότι η απλή έκδοση του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης δεν θα πρέπει να συνδεθεί αποκλειστικά με τις Πράσινες Μισθώσεις, καθώς εκ του νόμου είναι υποχρεωτική η έκδοσή του σε όλες τις μισθώσεις, υπό τις προϋποθέσεις, πάντα, που έχουν ήδη αναφερθεί. Με τις Πράσινες Μισθώσεις συνδέεται το εν λόγω Πιστοποιητικό ως προς το σκέλος της κατάταξης του κτιρίου-μισθίου σε υψηλής απόδοσης ενεργειακής κατηγορίας.

και Κτίρια σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης). Και αυτό ενόψει του κοινού επιδιωκόμενου τελικού σκοπού με τα Κτίρια Υψηλής Απόδοσης και τα Πράσινα Κτίρια, που συνίσταται στην προστασία του δομημένου και εν γένει περιβάλλοντος, τη μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα και άρα το μετριασμό των συνεπειών της κλιματικής αλλαγής όπως και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής.

Επομένως, στο παραπάνω πλαίσιο το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, μέσα από τη κατάταξη μιας κτιριακής κατασκευής σε μία υψηλή ενεργειακή κατηγορία, καλείται να διαδραματίσει ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο προκειμένου να χαρακτηριστεί ένα κτίριο ως Κτίριο Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης κατά KENAK και επομένως να καταστεί το αντικείμενο μιας Πράσινης Μίσθωσης. Άλλωστε, το υψηλό κόστος κατασκευής ενός τέτοιου κτιρίου, όπως επίσης και το υψηλό ποσοστό ενέργειας που εξοικονομεί, αλλά και οι συνακόλουθες θετικές επιπτώσεις τους στο περιβάλλον, είναι στοιχεία ιδιαιτέρως σημαντικά, τα οποία μπορούν να δικαιολογήσουν, διαφορετική μεταχείριση από τις κοινές κατασκευές, τόσο στο πεδίο των μισθώσεων, όσο και σε άλλα πεδία δικαίου.

Μία τέτοια προσέγγιση θα συνέβαλε καθοριστικά στη ρύθμιση των νομικών ζητημάτων που θα προκύψουν από την εξάπλωση των σύγχρονων κατασκευών σε ειδικότερους τομείς, όπως είναι και η Πράσινη Μίσθωση.

## 2. Οι θετικές Επιπτώσεις των Πράσινων Μισθώσεων

Λαμβάνοντας υπ' όψη όλα τα παραπάνω, θα μπορούσε να καταλήξει κανείς στο συμπέρασμα, ότι οι Πράσινες Μισθώσεις θα μπορούσαν να επιφέρουν σημαντικές θετικές επιπτώσεις, σε ποικίλους τομείς. Σημαντικότεροι αυτών, το πεδίο της Εξοικονόμησης Ενέργειας, το Φυσικό Περιβάλλον, η οικονομία, και η ποιότητα ζωής των ενοίκων.

Όπως έχει γίνει εμφανές και προηγουμένως, οι Πράσινες Μισθώσεις μπορούν να συμβάλλουν καθοριστικά στη βελτίωση του ενεργειακού προβλήματος και τη μείωση της ενεργειακής εξάρτησης, τόσο σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης, όσο και στο επίπεδο των εθνικών κρατών, μέσα από τη μείωση των ποσοστών κατανάλωσης Ενέργειας στον κτιριακό τομέα, και ειδικότερα, μέσα από την εξάπλωση των πράσινων κατασκευών, όπως προσδιορίστηκαν παραπάνω ή την ενεργειακή αναβάθμιση των υφιστάμενων κατά πλειοψηφία παλαιών και ενεργοβόρων

κτιριακών κατασκευών. Η μείωση της ενεργειακής εξάρτησης, θα οδηγήσει, επίσης, σε πολιτική και οικονομική ενδυνάμωση, τόσο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όσο και των κρατών μελών αυτής, ενισχύοντας τη θέση τους στη διεθνή σκηνή.

Παράλληλα, οι Πράσινες Μισθώσεις μπορούν να οδηγήσουν στην εξοικονόμηση φυσικών πόρων συμβάλλοντας με τον τρόπο αυτό στην προστασία των επόμενων γενεών από την υπέρμετρη εκμετάλλευση των ενεργειακών αποθεμάτων.

Την ίδια στιγμή, η μείωση των ποσοστών ενεργειακής κατανάλωσης θα επιφέρει σημαντική μείωση των παραγόμενων αερίων του θερμοκηπίου και ειδικότερα των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα στην ατμόσφαιρα, στοιχεία τα οποία είναι υπεύθυνα για πληθώρα περιβαλλοντικών προβλημάτων, όπως το φαινόμενο του θερμοκηπίου, η βαθμιαία αύξηση της θερμοκρασίας του πλανήτη και η κλιματική αλλαγή. Αντίστοιχα, οι Πράσινες Μισθώσεις και η γενικότερη επικράτηση των εν λόγω κτιρίων, θα δημιουργήσουν για τους ενοίκους, ευάερες, ευήλιες κατασκευές, με υψηλή ποιότητα εσωτερικού χώρου, συμβάλλοντας με τον τρόπο αυτό στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των ενοίκων. Στον τομέα της επιχειρηματικότητας μάλιστα, η καλύτερη ποιότητα εσωτερικού χώρου θα μπορούσε να συνδεθεί άρρηκτα με την αύξηση της παραγωγικότητας των εργαζομένων, και θα μπορούσε να οδηγήσει σε αυξημένη παραγωγικότητα της ίδιας της επιχείρησης.

Πέρα από τα παραπάνω, σήμερα, στην εποχή της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης, αναδύεται μέσα από τον τομέα των Πράσινων Μισθώσεων ένα σημάδι οικονομικής ανάκαμψης. Οι Πράσινες Μισθώσεις και γενικότερα, η εξάπλωση των Πράσινων Κατασκευών θα δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας, οι οποίες θα καλυφθούν από εξειδικευμένους επιστήμονες του τομέα ενεργειακής απόδοσης, και θα τονώσει μία σειρά από επιστημονικά πεδία, όπως η αρχιτεκτονική, η μηχανολογία κλπ, που εμφανίζουν στις μέρες μας πολύ υψηλά ποσοστά ανεργίας εξαιτίας της οικονομικής κρίσης.

Παράλληλα, θα υπάρξει μείωση του κόστους λειτουργίας των κτιρίων. Στο πεδίο, μάλιστα, των δημοσίων κτιρίων, η μείωση του κόστους λειτουργίας τους μπορεί να μεταφραστεί σε μείωση των Δημοσίων Δαπανών, η οποία με τη σειρά της, θα μπορούσε να επιφέρει εξοικονόμηση δαπανών, που θα μπορούσαν να επενδυθούν σε άλλους τομείς, όπως η παιδεία, ο πολιτισμός, η Δημόσια Υγεία κλπ. Παράλληλα, το μειωμένο κόστος λειτουργίας των κατοικιών θα αποτελέσει οικονομική ανάσα και

τόνωση για νοικοκυριά και επιχειρήσεις, που στο πλαίσιο της σημερινής οικονομικής συγκυρίας της οικονομικής κρίσης υφίστανται πολλαπλές και συχνά δυσανάλογες οικονομικές επιβαρύνσεις.

### 3. Συμπεράσματα για την επάρκεια του υφιστάμενου Νομοθετικού Πλαισίου

Από όσα έχουν διατυπωθεί μέχρι στιγμής για τις Πράσινες Μισθώσεις, θα μπορούσε να οδηγηθεί κανείς στο συμπέρασμα, ότι η υπάρχουσα νομοθεσία στη χώρα μας θα μπορούσε αρχικά να καλύψει τα πρώτα ζητήματα που θα προκύψουν από την εξάπλωσή τους. Σε αυτή την κατεύθυνση σημαντικό ρόλο διαδραματίζει ο γενικός χαρακτήρας και οι ρήτρες γενικής εφαρμογής των περί μισθώσεων διατάξεων του Α.Κ., οι οποίες και θα μπορούσαν να τύχουν εφαρμογής και στο πεδίο των Πράσινων Μισθώσεων.

Παράλληλα, οι υφιστάμενες διατάξεις του ΑΚ, θα μπορούσαν να καλύψουν τα ανακύπτοντα ζητήματα των Πράσινων Μισθώσεων, ερμηνευμένες στο πλαίσιο και υπό το φως του άρθρου 24 του Συντάγματος. Ειδικότερα, όπως αναλύεται και παραπάνω, το άρθρο 24 του Συντάγματος θα μπορούσε να τριτενεργήσει στις ιδιωτικές σχέσεις μέσω των διατάξεων περί μισθώσεων του Αστικού Κώδικα. Παράλληλα, στο πεδίο των Πράσινων Μισθώσεων, θα μπορούσε να τύχει εφαρμογής το άρθρο 57 του Α.Κ., για την προστασία της προσωπικότητας. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, τα Δικαστήρια θα είναι εκείνα που θα κληθούν να ερμηνεύσουν τις υπάρχουσες διατάξεις στο πλαίσιο των σύγχρονων συνθηκών και επιταγών, υποβοηθούμενα, όπου αυτό είναι απαραίτητο από την κρίση και τα πορίσματα ειδικών επιστημόνων.

Βαθμιαία ωστόσο, δεδομένης της σοβαρότητας, που άπτεται το ζήτημα των Πράσινων Μισθώσεων, καθώς αυτές συνδέονται στενά με ζητήματα ιδιαιτέρως σημαντικά για το κοινωνικό σύνολο, όπως είναι η εξοικονόμηση ενέργειας και η προστασία του Περιβάλλοντος, θα μπορούσε να υποστηρίξει κανείς, ότι θα καταστεί αναγκαία η περαιτέρω θεσμοθέτηση κανόνων δικαίου για να ρυθμιστεί πληρέστερα η περίπτωση τους. Μια πρώτη πρόταση προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση, εισάγεται με την παρούσα έρευνα για το ζήτημα της δυνατότητας του εκμισθωτή σε μία σύμβαση Πράσινης Μίσθωσης να αξιώσει τη μονομερή και χωρίς καμία άλλη προϋπόθεση λύση της μισθωτικής σχέσης, σε περίπτωση διαπίστωσης της

ενδεχόμενης ενεργειακής υποβάθμισης του κτιρίου. Την ίδια στιγμή, η συγκεκριμένη, επίσης, υποχρέωση της απαγόρευσης της ενεργειακής υποβάθμισης ενός κτιρίου θα μπορούσε, επίσης, να αποτελέσει αντικείμενο νομοθετικής θεσμοθέτησης και να αποτελέσει το περιεχόμενο μίας νέας νομοθετικής διάταξης για τις Πράσινες Μισθώσεις.

Η δημιουργία ενός ειδικότερου νομοθετικού πλαισίου, θα μπορούσε, επίσης, να υποστηρίξει κανείς, ότι σίγουρα θα οδηγούσε σε ουσιαστικότερη και πληρέστερη αντιμετώπιση των νομικών ζητημάτων που θα προκύψουν από τις Πράσινες Μισθώσεις και από την οικονομική αξιοποίηση των Πράσινων Κατασκευών. Παράλληλα, το ζήτημα των Πράσινων Μισθώσεων, θα μπορούσε να ενταχθεί στο γενικότερο ζήτημα μίας φιλοπεριβαλλοντικής αναπτυξιακής πολιτικής, κινούμενη στο πλαίσιο των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης και της αρχής της αειφορίας.

Πέρα από τα παραπάνω, με τις Πράσινες Μισθώσεις εισάγεται μία νέα πρόκληση σε επίπεδο Δικαίου. Δεδομένου, ότι το Δίκαιο έρχεται να αντισταθμίσει αντιτιθέμενα συμφέροντα, στο πεδίο των Πράσινων Μισθώσεων η πρόκληση έγκειται στην εξισορρόπηση των εκατέρωθεν μερών μίας Πράσινης Μίσθωσης, του εκμισθωτή και μισθωτή, καθώς ο πρώτος επωμίζεται το υψηλό κόστος κατασκευής του μισθίου-κτιρίου, όπως προσδιορίστηκε παραπάνω, και κατ' επέκταση αναζητά απόσβεση των κεφαλαίων του, και από την άλλη πλευρά ο δεύτερος επιδιώκει να αξιοποιήσει και να επωφεληθεί από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κτιρίου αυτού αποδίδοντας ένα χαμηλό μίσθωμα.

Η εξισορρόπηση των συμφερόντων των εκατέρωθεν πλευρών, θα συμβάλλει σημαντικά σε μία ακόμα καινοτομία των Πράσινων Μισθώσεων, η οποία δεν είναι άλλη από την κοινή επιδίωξη και δράση των δύο αντιτιθέμενων μερών μίας συμβατικής σχέσης προς την κατεύθυνση της Εξοικονόμησης Ενέργειας και της Προστασίας του Περιβάλλοντος.

Πρόκληση, επίσης, για το δίκαιο συνιστά η εύρεση εκείνης της ισορροπίας μεταξύ των διατάξεων δημοσίας τάξεως και εκείνων ενδοτικού δικαίου, η οποία θα εξασφαλίσει και την πραγμάτωση της συνταγματικής προστασίας του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής ταυτοχρόνως, όμως, και την ελευθερία των συναλλαγών και της σύναψης των συμβάσεων.

## V. Προτάσεις για την Προώθηση της Ενεργειακής Απόδοσης στα κτίρια και τη δημιουργία Κτιρίων Υψηλής Απόδοσης, Πράσινων Κτιρίων, Κτιρίων Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης, Κτιρίων σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης

---

1. Δεδομένου, όλων των θετικών χαρακτηριστικών των Πράσινων Μισθώσεων κανένας δεν μπορεί να μην αναγνωρίσει την επιτακτική ανάγκη υιοθέτησης μέτρων και κινήτρων από την πολιτεία, για την προώθηση της εξοικονόμησης ενέργειας στα Κτίρια και τη δημιουργία Κτιρίων Υψηλής Απόδοσης, Πράσινων Κτιρίων, Κτιρίων Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης και Κτιρίων σχεδόν Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης. Τα πρώτα δειλά βήματα προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση έχουν αρχίσει να διαφαίνονται τόσο σε επίπεδο ΕΕ, όσο και σε Εθνικό επίπεδο.

Ειδικότερα, στην Οδηγία 27/2012, παροτρύνονται τα κράτη μέλη της ΕΕ να προωθηθούν μέτρα για τη βελτίωση της Ενεργειακής απόδοσης<sup>344</sup>. Προβλέπεται μάλιστα η χρηματοδότηση των επενδύσεων της ενεργειακής απόδοσης από τα διαρθρωτικά ταμεία και το Ταμείου Συνοχής καθώς επίσης και η χρήση πόρων από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων και άλλα ευρωπαϊκά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, όπως η Ευρωπαϊκή Τράπεζα για την Ανασυγκρότηση και την Ανάπτυξη και το Συμβούλιο της Ευρώπης<sup>345</sup>.

Επίσης, σημαντική πρόοδος προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση συντελέστηκε με την Οδηγία 2010/31, με την οποία και εναρμονίστηκε το ελληνικό δίκαιο με το Ν.4122/2013.

2.Ειδικότερα στο άρθρο 10 του Ν.4122/2013 προβλέπεται η ανάγκη υιοθέτησης από το ΥΠΕΚΑ χρηματοδοτικών και θεσμικών κινήτρων προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση<sup>346</sup>.

Έτσι με αποφάσεις που θα εκδίδονται από τους αρμόδιους Υπουργούς, μπορούν να εγκρίνονται μέτρα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των

---

<sup>344</sup>Οδηγία 2012/27 Προοίμιο, σκέψεις 49-54

<sup>345</sup>Οπ.π. Maria E-A, Limniou G-P and Kokkaliaris S. , “The energy efficiency directive and the challenges for the Hellenic legislative process in times of crisis».

<sup>346</sup> Ν.4122 άρθρο 10 παρ.1

κτιρίων<sup>347</sup>, όπως, επίσης, και να χρηματοδοτούνται προγράμματα δημοσίων επενδύσεων<sup>348</sup>, ή να προκηρύσσονται προγράμματα και συγχρηματοδοτήσεις μέσω ΕΣΠΑ<sup>349</sup>.

Στο παραπάνω πλαίσιο υφίσταται σήμερα το πρόγραμμα **«εξοικονομώ κατ' οίκον»** με το οποίο παρέχεται στα φυσικά πρόσωπα, η δυνατότητα, ανάλογα με το ύψος του ετήσιου καθαρού εισοδήματός τους, να καλύψουν το κόστος της ενεργειακής αναβάθμισης των κατοικιών τους. Αυτό συμβαίνει με την κάλυψη του ενός μέρους της δαπάνης ενεργειακής αναβάθμισης από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ) και από Εθνικούς Πόρους μέσω των Περιφερειακών Επιχειρησιακών Προγραμμάτων (ΠΕΠ) «Ανταγωνιστικότητα και Επιχειρηματικότητα (Ε.Π.Α.Ε.) και «Περιβάλλον και Αειφόρος Ανάπτυξη» (Ε.Π.ΠΕΡ.Α.Α.) του ΕΣΠΑ 2007-2013. Η συνολική δημόσια δαπάνη του Προγράμματος ανέρχεται σε 396 εκ. €.

Ειδικότερα σύμφωνα με τις επιταγές του προγράμματος, α) αν το ατομικό δηλωθέν εισόδημα του φυσικού προσώπου δεν ξεπερνά τις 12.000 ευρώ και το οικογενειακό δηλωθέν εισόδημα τις 20.000 ευρώ, προβλέπεται επί του τελικού επιλέξιμου προϋπολογισμού της ενεργειακής αναβάθμισης επιχορήγηση ίση με το 70% αυτού, και κάλυψη του υπόλοιπου 30% από δάνειο με ευνοϊκούς όρους, με επιδότηση δηλαδή επιτοκίου κατά ποσοστό 100%. Β) αν το ατομικό δηλωθέν εισόδημα του φυσικού προσώπου είναι μεγαλύτερο των 12.000 ευρώ, δεν ξεπερνά όμως τις 40.000 ευρώ ή το οικογενειακό δηλωθέν εισόδημα είναι μεγαλύτερο των 20.000 ευρώ, δεν ξεπερνά όμως τις 60.000 ευρώ, προβλέπεται επί του τελικού επιλέξιμου προϋπολογισμού της ενεργειακής αναβάθμισης επιχορήγηση ίση με το 35% και κάλυψη του υπόλοιπου 65% από δάνειο με ευνοϊκούς όρους, με επιδότηση δηλαδή επιτοκίου κατά ποσοστό 100%. Επίσης γ) αν το ατομικό δηλωθέν εισόδημα του φυσικού προσώπου είναι μεγαλύτερο των 40.000 ευρώ δεν ξεπερνά όμως τις 60.000 ευρώ ή το οικογενειακό δηλωθέν εισόδημα είναι μεγαλύτερο των 60.000 ευρώ δεν ξεπερνά, όμως, τις 80.000 ευρώ, προβλέπεται επί του τελικού επιλέξιμου προϋπολογισμού της ενεργειακής αναβάθμισης επιχορήγηση ίση με το 15% και κάλυψη του υπόλοιπου 85% από δάνειο με ευνοϊκούς όρους, με επιδότηση δηλαδή επιτοκίου κατά ποσοστό 100% .

<sup>347</sup> Ν.4122/2013, άρθρο 10 παρ.2

<sup>348</sup> Ν.4122/2013, άρθρο 10 παρ.3

<sup>349</sup> Ν.4122/2013, άρθρο 10 παρ.5

Πέρα από τα παραπάνω, με το άρθρο 9 Ν. 3855/2010 προβλέπεται η έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, για τη δημιουργία ενός ταμείου από το οποίο θα επιδοτούνται έργα και άλλα μέτρα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης<sup>350</sup>.

3. Στο πλαίσιο του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 4067/2011) και ειδικότερα στο άρθρο 25 προβλέπονται για πρώτη φορά κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης. Έτσι, στην περίπτωση, όπου το κτίριο κατατάσσεται σύμφωνα με την ενεργειακή του μελέτη, στην ανώτερη ενεργειακή κατηγορία A+ σύμφωνα με τον KENAK, όπως αυτή κάθε φορά ορίζεται και σύμφωνα με τον ενεργειακό σχεδιασμό του απαιτείται η ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας μέσω συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας, καθώς και μονάδων Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τότε δίνεται κίνητρο αύξησης του σ.δ. κατά 5 % (παρ. 1, αρ. 25).

Ειδική αύξηση του σ.δ. κατά 10 % προσφέρεται σε κτίρια ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης που παρουσιάζουν παράλληλα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση. Τα κτίρια αυτά θα πρέπει να παρουσιάζουν ετήσια πρωτογενή ενεργειακή κατανάλωση για θέρμανση, κλιματισμό, φωτισμό, αερισμό και ζεστό νερό χρήσης κάτω των 10 kWh/m<sup>2</sup>/έτος. Η όλη ενεργειακή μελέτη θα πρέπει να εκπονείται σύμφωνα με τον KENAK, και είναι δυνατόν να συμπληρώνεται με ειδικά υπολογιστικά δεδομένα που προκύπτουν από την προσομοίωση του κτιρίου με αναγνωρισμένα διεθνώς υπολογιστικά εργαλεία ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων. Στα κτίρια αυτά, πρέπει αναγκαστικά να περιλαμβάνονται συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας, καθώς και συστήματα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Παράλληλα, πρέπει να τεκμηριώνεται η εξαιρετική περιβαλλοντική τους απόδοση με χρήση διεθνώς αναγνωρισμένης μεθοδολογίας περιβαλλοντικής αξιολόγησης, (Environmental Assessment Method), όπως το LEED ή άλλη ισοδύναμη διεθνής μεθοδολογία. Εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση θεωρείται αυτή που είναι ισοδύναμη ή καλύτερη από το χρυσό LEED.

Κατά τη φάση της υποβολής των δικαιολογητικών της άδειας πρέπει να κατατίθεται πλήρης φάκελος που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία της ενεργειακής

<sup>350</sup>Οπ.π. Maria E-A, Limniou G-P and Kokkaliaris S., "The energy efficiency directive and the challenges for the Hellenic legislative process in times of crisis, σελ. 21



μελέτης που αποδεικνύει, ότι η συνολική ετήσια πρωτογενής κατανάλωση για θέρμανση, κλιματισμό, αερισμό, ζεστό νερό και φωτισμό δεν υπερβαίνει τις 10 kWh/m<sup>2</sup>/έτος, καθώς και πλήρη ανάλυση των περιβαλλοντικών μέτρων που θα υιοθετηθούν ώστε να αποδεικνύεται, ότι θα επιτευχθεί η ελάχιστη απαιτούμενη περιβαλλοντική αξιολόγηση που αναφέρθηκε παραπάνω (παρ. 2, άρθρου 25).

Προβλέπεται, μάλιστα, ότι μετά το πέρας της κατασκευής πρέπει να συμπληρώνεται στην Ταυτότητα Κτιρίου και να προσκομίζεται στην αρμόδια αρχή που εξέδωσε την άδεια:

- α) Πιστοποιητικό περιβαλλοντικής αξιολόγησης που έχει απονεμηθεί στο κτίριο από πιστοποιημένο και εξουσιοδοτημένο για τη σχετική πράξη αναλυτή. Και
- β) Υπεύθυνη δήλωση του εποπτεύοντος μηχανικού ότι το κτίριο κατασκευάστηκε με τα ενεργειακά χαρακτηριστικά που αναφέρονται στην αρχική ενεργειακή μελέτη, ενώ κάθε πιθανή μεταβολή μικρής κλίμακας πρέπει να τεκμηριώνεται, ότι δεν αυξάνει την ενεργειακή κατανάλωση του κτιρίου άνω των επιτρεπόμενων ορίων.

Τέλος στην παρ. 3 του ίδιου άρθρου 25 παρέχεται εξουσιοδότηση, όπως με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορισθούν οι προδιαγραφές των κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, ο τρόπος άσκησης και η περιοδικότητα των ελέγχων, το ύψος των προστίμων υπέρ του Πράσινου Ταμείου, σε περίπτωση μη υλοποίησης της μελέτης, καθώς και κάθε άλλο συναφές ζήτημα. Δυστυχώς η έκδοση της σημαντικής αυτής ΥΑ αναμένεται ακόμη.

4. Παράλληλα, σύμφωνα με τον πρόσφατα εισαχθέντα νόμο για τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων<sup>351</sup>, προβλέπεται η έκδοση κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με την οποία θα μπορεί να λαμβάνει χώρα συμψηφισμός της δαπάνης νομιμοποίησης με αμοιβές υπηρεσιών, εργασίες και υλικά για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων για τα κτίρια που κατασκευάστηκαν πριν από το 2003<sup>352</sup>, με δυνατότητα μείωσης του ειδικού προστίμου νομιμοποίησης κατά 50%. Πράγματι προς ρύθμιση όλων των λεπτομερειών εφαρμογής εκδόθηκαν : α) η Υπουργική Απόφαση Αριθμ. οικ. 42554 (ΦΕΚ Β 2440/15.9.2014) με τίτλο «Καθορισμός συμψηφισμού των ποσών που

<sup>351</sup>N. 4178/2013

<sup>352</sup> N. 4178/2013 άρθρο 20 παρ.3

καταβάλλονται για την ενεργειακή αναβάθμιση και για τη στατική επάρκεια κτιρίων προ του έτους 2003 με τα ποσά του ειδικού προστίμου που προβλέπονται από τον ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» καθώς και η Υπουργική Απόφαση Αριθμ. οικ. 42575 (ΦΕΚ Β 2440/15.9.2014) «Καθορισμός απαιτούμενων δικαιολογητικών που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα, προκειμένου να συμψηφιστούν τα ποσά που καταβλήθηκαν για την ενεργειακή αναβάθμιση και τη στατική επάρκεια κτιρίων προ του έτους 2003, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις».

Όλα τα παραπάνω φανερώνουν μία πρώτη προσπάθεια της πολιτείας για την ενίσχυση των πράσινων κατασκευών και στροφής προς την αειφόρο ανάπτυξη. Παρ' όλα αυτά, όμως, πρέπει να κριθεί αναγκαία η περαιτέρω στήριξη της πολιτείας τόσο για την κατασκευή των εν λόγω κτιρίων, όσο και για την «πράσινη» ανακαίνιση των υφιστάμενων κτιρίων. Ειδικότερα μπορούμε να προτείνουμε:

**A)** Έναρξη και άλλων προγραμμάτων επιχορήγησης από κοινοτικούς και εθνικούς πόρους που θα καλύπτουν το κόστος ανακαίνισης ή ποσοστό του κόστους ανακαίνισης ή ακόμα και ανέγερσης ενός νέου Πράσινου Κτιρίου

**B)** Δάνεια με ευνοϊκούς όρους, άτοκα δάνεια, ή δάνεια με την εγγύηση του ελληνικού δημοσίου ή δάνεια με πολύ χαμηλό επιτόκιο ή με επιδότηση επιτοκίου,

**Γ)** Φορολογική ελάφρυνση των ιδιοκτητών Κτιρίων Υψηλής Απόδοσης, Πράσινων Κτιρίων και Κτιρίων Υψηλής Ενεργειακής Απόδοσης ή Κτιρίων με σχεδόν Μηδενική Ενεργειακή Κατανάλωση. Σε μία εποχή που η ιδιοκτησία βάλλεται φορολογικά και οι ιδιοκτήτες ακινήτων υπόκεινται σε δυσβάστακτους φόρους και τέλη, η μείωση ή απαλλαγή από τη φορολογία ακινήτων των ιδιοκτητών κτιρίων υψηλής ενεργειακής απόδοσης θα αποτελέσει ισχυρό κίνητρο για την προώθηση τόσο της ανακαίνισης των υφιστάμενων κτηρίων, όσο και της κατασκευής τους.

Παράλληλα, το ύψος π.χ. της φορολογικής επιβάρυνσης θα μπορούσε να είναι αντιστρόφως ανάλογο με την κατάταξη ενός κτιρίου στην εκάστοτε κατηγορία, όπως αυτή γίνεται φανερή από το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης. Εξάλλου η μείωση της φορολογίας θα μπορούσε να δικαιολογηθεί από την ωφέλεια που επιφέρουν οι Πράσινες Κατασκευές στο ευρύτερο κοινωνικό σύνολο (οικονομία, φυσικό περιβάλλον, ποιότητα ζωής των ενοίκων).

## **ΕΠΙΛΟΓΟΣ**

Οι κανόνες δικαίου, στοχεύοντας στην επίτευξη της κοινωνικής ομαλότητας και την κατάκτηση της κοινωνικής ειρήνης, αποβλέπουν στην εξισορρόπηση των αντιτιθέμενων συμφερόντων. Παράλληλα, η συνεχώς αναπτυσσόμενη τεχνολογική εξέλιξη, και τα νέα δεδομένα των σύγχρονων επιστημονικών και τεχνολογικών επιτευγμάτων επιδρούν στις κοινωνικές σχέσεις, δημιουργώντας νέες προκλήσεις σε επίπεδο δικαίου και στην ικανότητα αυτού να ανταποκριθεί επαρκώς στις σύγχρονες απαιτήσεις.

Οι Πράσινες Μισθώσεις αποτελούν αναμφισβήτητα ένα τέτοιο χαρακτηριστικό παράδειγμα, όπου η παραδοσιακή μίσθωση έρχεται να συναντήσει τα σύγχρονα κτίρια που συνάδουν με τις αρχές της βιώσιμης ή αειφόρου ανάπτυξης και να μετουσιωθεί με τον τρόπο αυτό σε Πράσινη Μίσθωση.

Επομένως, η σύγχρονη πραγματικότητα γεννά νέες προκλήσεις, τόσο σε επίπεδο δικαίου του περιβάλλοντος, αλλά και σε άλλους τομείς του δικαίου. Στο πεδίο δε, της Πράσινης Μίσθωσης αποτελεί πραγματική πρόκληση για το δίκαιο η εξισορρόπηση των αντιτιθέμενων συμφερόντων εκμισθωτή και μισθωτή του μισθίου-κτιρίου που συνάδει με τις αρχές της βιώσιμης ή αειφόρου ανάπτυξης και που μπορεί να αντιμετωπίζεται με ευρύτητα ειδικότερα σε χώρες με ιδιαιτερότητες και συνεχιζόμενη οικονομική κρίση, καθώς ο πρώτος επωμίζεται το υψηλό κόστος κατασκευής του και αποζητά απόσβεση των κεφαλαίων του και ο δεύτερος επιδιώκει την κάρπωση της ωφέλειας των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του μισθίου με την καταβολή χαμηλού μισθώματος.

Παράλληλα, οι Πράσινες Μισθώσεις, αποτελούν ακόμα ένα παράδειγμα διεπιστημονικής μελέτης και έρευνας. Διαπιστώνει, επομένως, κανείς ότι οι σύγχρονες τεχνολογικές εξελίξεις επιβάλλουν την εποικοδομητική συνεργασία της επιστήμης του δικαίου με άλλα επιστημονικά πεδία προκειμένου να διευθετηθούν σύγχρονα ζητήματα και να ανταποκριθούμε στις απαιτήσεις της σύγχρονης εποχής μας.

Με τον τρόπο αυτό δίνουμε ώθηση και δυναμική στην επιστήμη του δικαίου. Όσον αφορά δε, την περίπτωση των Πράσινων Μισθώσεων, ίσως εξασφαλίσουμε με την επέκτασή τους την επιβίωσή μας σε ένα περιβάλλον υγιές βελτιώνοντας την ποιότητα ζωής μας και διασφαλίζοντας το μέλλον και την ευημερία των γενεών που θα μας ακολουθήσουν. Ευχόμαστε επομένως, οι προτάσεις της παρούσας έρευνας

αλλά και αντίστοιχες προτάσεις και κάθε επιστημονική προσπάθεια, που αποβλέπει στη βελτίωση του ατόμου και του κοινωνικού συνόλου καθώς και της σχέσης τους με το περιβάλλον να βρίσκουν το δρόμο της υλοποίησής τους.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ

- \* «Ανάλυση της Υφιστάμενης Κατάστασης σε Εθνικό Επίπεδο» Φεβρουάριος 2013
- \* Αγγελάκης Κ., Παπαχρήστος Β., Σπανός Π., Rurila F., «Μελέτη εξοικονόμησης ενέργειας από την εφαρμογή συστήματος πρωτότυπης διαχείρισης ηλεκτρικής ενέργειας βασισμένο σε σημειακό ηλεκτρικό έλεγχο. Διερεύνηση περιβαλλοντικών, οικονομικών και κοινωνικών επιπτώσεων», Διπλωματική Εργασία, Πολυτεχνική Σχολή, ΑΠΘ, Θεσσαλονίκη 2003
- \* Αλεβίζος Γ. «Εξοικονόμηση ενέργειας στα Κτίρια» Διπλωματική Εργασία Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο Σχολή Ηλεκτρολόγων Μηχανικών και Μηχανικών Υπολογιστών Αθήνα, Ιούλιος 2013
- \* Αποστολίδης Κ. «Ενοχικόν Δίκαιον Αστικού Κώδικος », Ι (1946), ΙΙ-ΙV Α.Καραβία
- \* Αργυροπούλου Α. «Κτίριο, Ενέργεια, θερμομόνωση, Περιβάλλον και η Αλληλεξάρτησή τους» Πτυχιακή Εργασία ΜηΠερ Πολυτεχνείο Κρήτης Χανιά, Σεπτέμβριος 2009
- \* Αρχανιωτάκης «Η Επαγγελματική Μίσθωση» Τομ Ι σελ. 29 (Στοιχεία κατάρτιση και μεταβολές κατά τη λειτουργία της σύμβασης), 2002
- \* Ασημακόπουλος Δ., Σανταμούρης Μ., Φάρου Ι., Λάσκαρη Μ, Σαλιάρη Μ., Ζαννης Γ., Τίγγας Κ, Γιαννακίδης Γ., Επιτροπή Μελέτης Επιπτώσεων Κλιματικής Αλλαγής «Κίνδυνοι και Επιπτώσεις της Κλιματικής Μεταβολής στο Δομημένο Περιβάλλον», Τράπεζα της Ελλάδος, Ιούνιος 2011
- \* Βαθρακοκόλης Β. «ΕΡΝΟΜΑΚ – Κατ’άρθρο Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα» Τόμος Γ, Ημίτονος Α άρθρα 496-618, Σάκκουλας Αθήνα- Θεσσαλονίκη,
- \* Βρέντζου Κ. «Η Προστασία του Μισθωτή στη σύμβαση Χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών πραγμάτων» Διπλωματική Εργασία, Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών, Αθήνα 2006  
<http://pandemos.panteion.gr/index.php?op=record&pid=iid:146&lang=el>
- \* Γεωργιάδης Απ. «Ενοχικό Δίκαιο – Ειδικό Μέρος» τομ. Ι Π.Ν. Σάκκουλας, 2007
- \* Δρετάκης Ε. «Ενεργειακή Επιθεώρηση στις φοιτητικές εστίες του ΤΕΙ Κρήτης - Α. Ενεργειακή επιθεώρηση Κτιριακού Κελύφους», Ηράκλειο 2012

- \* Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία, «Έρευνα Κατανάλωσης Ενέργειας στα Νοικοκυριά, 2011-2012» Δελτίο Τύπου, Πειραιάς, 23 Οκτωβρίου 2013
- \* Ευθυμίου Σ. Διπλωματική Εργασία Ε.Μ.Π. «Ενεργειακή Επιθεώρηση σε βιομηχανικές και κτιριακές μονάδες, Νομοθεσία, σύγχρονες μεθοδολογίες, Εφαρμογές», Μάρτιος 2006,
- \* Ευρωπαϊκή Ένωση Energy Training for buildings Energy BUILD UP Skills – Greece
- \* Ευρωπαϊκή Επιτροπή «Στρατηγική “Ευρώπη 2020”» Βρυξέλλες 2010 [http://ec.europa.eu/europe2020/index\\_el.htm](http://ec.europa.eu/europe2020/index_el.htm)
- \* Ζήσης Σ. «Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων» Διπλωματική Εργασία , Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Φεβρουάριος 2011
- \* Καλπάνη Α. «Το ενεργειακό Πρόβλημα στη Σύγχρονη Εποχή» Ερευνητική Εργασία , 2013, [http://1lyk-vyron.att.sch.gr/A1b\\_kaplani.pdf](http://1lyk-vyron.att.sch.gr/A1b_kaplani.pdf)
- \* Κανέλλος Χ. –Μέκαλης Θ. « Η Προστασία της στέγης» Σάκκουλας 1989,
- \* Κανέλλος Χ., «Ο νόμος 813/1978 περί εμπορικών και ετέρων τινών κατηγοριών μισθώσεων» Σάκκουλας Αθήνα 1978
- \* Καράκωστας Ι. «Περιβάλλον και Δίκαιο» Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα 2006
- \* Καράκωστας Ι. «Περιβάλλον και Δίκαιο» Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα 2000
- \* Κατσαρης Α. «Κλιματική Αλλαγή και Περιβαλλοντική Πρόσφυγες», [www.Nomosphysis.org.gr](http://www.Nomosphysis.org.gr) Μάιος 2010,
- \* Κομπελίδου Μ. Διπλωματική Εργασία «Επεμβάσεις εξοικονόμησης ενέργειας σε ξενοδοχειακή\_μονάδα», Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο Σχολή Χημικών Μηχανικών, Πανεπιστήμιο Πειραιώς, Τμήμα Βιομηχανικής Διοίκησης και Τεχνολογίας Αθήνα, 2009, <http://digilib.lib.unipi.gr/dspace/bitstream/unipi/3026/1/Kobelitou.pdf>
- \* Κορνηλάκης Π. «Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο», Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα – Θεσσαλονίκη, 2005
- \* Κουιμτζή Θ., Φυτιάνου Κ, Σαμαρά Κωνσταντίνου Κ., «Χημεία Περιβάλλοντος», University Studio Press , Θεσσαλονίκη, 1998
- \* Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε., «Δίκαιο Του περιβάλλοντος» Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2005

- \* Κουτούπα-Ρεγκάκου Ε., «Δίκαιο Του περιβάλλοντος» Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2008
- \* Λιοδάκης Γ. (1997) «Η σχέση Ανθρώπου- Φύσης και η ιστορική σημασία της εργαστηριακής θεωρίας της αξίας» *ΟΥΤΟΠΙΑ*, No.26
- \* Μάζης Π. «Η χρηματοδοτική μίσθωση – Leasing, Π.Ν. Σάκκουλας, 2010
- \* Μαριά Ε-Α «Η νομική προστασία του τοπίου στο διεθνές, κοινοτικό και εθνικό δίκαιο», Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα, 2009
- \* Μήτσος Δ., Διπλωματική Εργασία , «Μελέτη Εξοικονόμησης Ενέργειας στα Δημόσια Κτίρια με ευφύες σύστημα» Τ.Ε.Ι. Κρήτης 2011
- \* Μπαλής Γ. «Γενικά Αρχαί του αστικού δικαίου», 1955
- \* Μπουρλιδάκη Κ. Διπλωματική Εργασία «Η Καταγγελία της Εμπορικής Μίσθωσης κατά το 34/1995» Νομική Σχολή Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης Επιβλέπουσα Ματίνα Κόρδη Αντωνοπούλου, Θεσσαλονίκη, Νοέμβριος 2007
- \* Νικολάου Θ. «Χρηματοδοτική μίσθωση» Πτυχιακή Εργασία, ΤΕΙ Κρήτης Τμήμα Λογιστικής, 2009-2010
- \* Παπαδάκης Χ. «Σύστημα Εμπορικών Μισθώσεων» Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή Τομ. Ι, 2002
- \* Παπαστερίου Η. Δημήτριος «Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου Τ.Ια, Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα-Θεσσαλονίκη 1994
- \* Παπασιμίπα Α., «Βιοκλιματικός Σχεδιασμός και παθητικά συστήματα – Παραμετρική μελέτη λειτουργίας ηλιακής Καμινάδας» Διπλωματική Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Οκτώβριος 2009
- \* Πούλου Ελ. «Δημόσιο Δίκαιο Περιβάλλοντος» <http://geochem.geol.uoa.gr/files/dikaio.pdf>
- \* ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ LIFE – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ «Αειφόρος Κατασκευή στο Δημόσιο και Ιδιωτικό Τομέα μέσω της Ολοκληρωμένης Πολιτικής Προϊόντων” ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΘΕΣΜΙΚΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΤΩΝ ΑΕΙΦΟΡΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΕ ΕΛΛΑΔΑ & ΚΥΠΡΟ, Σεπτέμβριος 2006
- \* Σιούτη Γλ. «Εγχειρίδιο δικαίου περιβάλλοντος» Εκδόσεις Σάκκουλα 2011
- \* Στουραϊτου Π. «Η τριτενέργεια του άρθ. 24 του Συντάγματος» Εργασία στο Μάθημα του Συνταγματικού Δικαίου του Προγράμματος Μεταπτυχιακών

- Σπουδών του Δημοσίου Τομέα του Τμήματος Νομικής του Εθνικού Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών, 2004,
- \* Τάχος Α., «Βασικές Διατάξεις προστασίας Του περιβάλλοντος» Εκδόσεις Σάκκουλα 2007
  - \* Τάχος Α., «Δίκαιο προστασίας Του περιβάλλοντος» Εκδόσεις Σάκκουλα 2006
  - \* Τζαγκαρίδου- Λαζάρου Σ «Αρχές βιοκλιματικής Αρχιτεκτονικής- Πράσινα Κτίρια» Ίδρυμα ενέργειας Κύπρου
  - \* Τσεσμελή Σ. «Ενεργειακή Ζήτηση- Κτιριακός Τομέας- Πλαίσιο θεώρησης» Μεταπτυχιακή Διατριβή, Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών Περιβαλλοντική Πολιτική και Διαχείριση, Μυτιλήνη 2006  
<http://www.srcosmos.gr/srcosmos/showpub.aspx?aa=9326>
  - \* Τσικαλουδάκη Κ., «Νομοθετικό Πλαίσιο για την εξοικονόμηση ενέργειας –στον κτιριακό τομέα- στην Ελλάδα, Ημερίδα «Εξοικονόμηση Ενέργειας στα Κτίρια τη Βιομηχανία και τον Τουρισμό, Φεβρουάριος 2011
  - \* Τσούμας Β., «Η εμπορική μίσθωση», Νομική Βιβλιοθήκη 2004
  - \* Τσούμας Β. «Αστικές και Εμπορικές Μισθώσεις- Οροφокτησία» 2012, Νομική Βιβλιοθήκη
  - \* Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τρίτη Έκθεση της Σύμβασης- Πλαίσιο των Ηνωμένων Εθνών για την Κλιματική Αλλαγή» Οκτώβριος 2002
  - \* Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής αλλαγής «Οδηγός Εφαρμογής Προγράμματος «ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ ΚΑΤ' ΟΙΚΟΝ» Αθήνα, Μάρτιος 2012
  - \* Φίλιας Β «Η Κοινωνιολογία της Υπανάπτυξης» Σύγχρονη Εποχή 1999
  - \* Φίλιος Π, « Η Επαγγελματική μίσθωση» Σάκκουλας Π.Ν. 2000
  - \* Φλούδας Α, «Προστασία μισθώσεων» Σάκκουλας 1978
  - \* Χατζημπύρος Κ. Ζήσης «Η γενική Αρχή της Ελευθερίας των συμβάσεων», 23-12-2013 <http://www.greeklaws.com/pubs/uploads/615.pdf>
  - \* Χρονοπούλου Α. «Ενεργειακή Επιθεώρηση στα Κτίρια «Ε» και «Β» του συγκροτήματος Γενικών Εδρών της Πανεπιστημιούπολης Ζωγράφου» Διπλωματική Εργασία. Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Μαρτίος 2012



- \* Χρυσόγονος Κ. «Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα» Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα 2002

## ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

- \* Arrhenius Erik , Waltz W. Thomas, “The Greenhouse Effect Implicationfs or Economic Development” World Bank Discussion Papers, November 1990
- \* Arrhenius E., Waltz T. «The Greenhouse Effect Implicationς for Economic Development» World Bank Discussion Papers, WDP78 Nov. 1990
- \* Brooks S. Michael “Green Leases and Green Buildings” Toronto May 2008
- \* Circo J Carl “Using Mandates and Incentives to promote sustainable Constructions and Green Building projects in the private sector : a call for more state land use policy initiatives” 112 PENN. ST. L. REV. No. 3 (2008) <http://ssrn.com/abstract=1066982>
- \* CMS Law Tax, Study on the use of Green Lease Clauses in Europe <http://eguides.cmslegal.com/greenleases/index.aspx>
- \* Council of Australian Governments (COAG) National Strategy on Energy Efficiency “Tenant’s Guide to Green Leases” August 2012
- \* Maria E-A, Limniou G-P and Kokkaliaris S. “The energy efficiency directive and the challenges for the Hellenic legislative process in times of crisis”, Advances in Building Energy Research, 2013, Vol. 7, No. 1, 128-154, <http://dx.doi.org/10.1080/17512549.2013.809273>
- \* Sussman Edna , Reshaping Municipal and County Laws to Foster Green Building, Energy Efficiency, and Renewable Energy, 16 N.Y.U. ENVTL.L.J. 1, 8 (2008).
- \* Energy Performance of Buildings Directive", EPBD
- \* Eurostat-  
[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php/Energy\\_production\\_and\\_imports/el](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Energy_production_and_imports/el)
- \* Eurostat, statistical books “Panorama of Energy- Energy statistics to support EU policies and solutions”, 2009

- \* Fuerst Franz and McAllister Patrick “New Evidence on the Green Building Rent and Price Premium” April 3, 2009, <http://ssrn.com/abstract=1372440>
- \* Garzone Carmen “U.S. Green Building Council and the LEED team Building rating system” 26 July 2006 <http://www.strategicstandards.com/files/GreenBuildings.pdf>
- \* Glick B., Huertas-Nomble Carmen, Rose Jessika, “The Greening of Community Economic Development: Dispatches from New York City NEW ENGLAND LAW REV 645 (2009)
- \* Green Lease Guide for Commercial office tenants” [http://www.sustainability.vic.gov.au/resources/documents/green\\_lease.pdf](http://www.sustainability.vic.gov.au/resources/documents/green_lease.pdf)
- \* Hart M. David “Energy Innovation- Working Paper Series” March 2009, <http://ssrn.com/abstract=1406683>
- \* Kingsley S. Benjamin “Making it easy to be green : using impact fees to encourage Green Building” Draft
- \* Klass A. “State Standards for nationwide Products Revisited : Federalism, Green Building Codes and Appliance Efficiency Standards” <http://ssrn.com/abstract=1474930>
- \* Legrand, The Drive for High Performance Buildings, White Paper | High Performance Buildings, August 2013, available at: [http://www.edcmag.com/ext/resources/White\\_Papers/legrand\\_The-Drive-for-High-Performance-Buildings-latest.pdf](http://www.edcmag.com/ext/resources/White_Papers/legrand_The-Drive-for-High-Performance-Buildings-latest.pdf)
- \* Lewis A., Riley D., Elmualim A., Defining High Performance Buildings for Operations and Maintenance, International Journal of Facility Management, vo. 1, No 2 (2010)
- \* Liodakis G. (2001) “The People – Nature Relation and the Historical Significance of the Labour Theory of Value” *Capital & Class*, n. 73
- \* Miller S. “Commercial Green Leasing in the Era of Climate Change: Practical Solutions for Balancing Risks, Burdens, and Incentives ”Environmental Law Institute®, Washington, DC. May 2010 <http://ssrn.com/abstract=1600422>
- \* New York University “Green Lease Guide” <https://www.scps.nyu.edu/export/sites/scps/pdf/real-estate/sbe-green-lease.pdf>

- \* Persram S., Lucuik M., P.Eng., Larsson N. "Marketing Green Buildings to Tenants of Leased Properties" August 23, 2007
- \* Piet E. , Nils K., John M. Quigley "Why Companies rent Green: CSR and the role of real estate"  
<http://eportfolio.lib.ksu.edu.tw/user/T/0/T093000339/repository/WHY%20COMPANIES%20RENT%20GREEN.pdf>
- \* Prum D., Green buildings, High performance buildings, and sustainable construction: does it really matter what we call them?, Villanova Environmental Law Journal, vol. XII, (2010), available at: <http://ssrn.com/abstract=1731688>
- \* Rives S., Sharp J. "Green" Leasing : a Practitioner's Overview" Washington State Bar Association Real Property, Probate & Trust Section Newsletter, Summer 2009
- \* Salkin P. "New York Local Governments Respond to Climate Change and Energy Efficiency", <http://ssrn.com/abstract=1511647>
- \* Schnapf L. «Green Building Leasing Issues» The Practical Real Estate Lawyer, November 2009
- \* Sharp M. John, Rives Stoel "GREEN" LEASING: A PRACTITIONER'S OVERVIEW" Washington State Bar Association Real Property, Probate & Trust Section Newsletter, Summer 2009
- \* Smith R. "Beyond growth or beyond capitalism?" (2010) Real-world economics review, issue no. 53
- \* Sussman E. "Reshaping Municipal and County Laws to Foster Green Building, Energy Efficiency and renewable energy", Sussman Marco 2/10/2008 7:13:22 PM
- \* The High Performance Portofolio 10 Goals for Green Leasing
- \* University og Technology Sydney "Green Lease Guide" Vol. 7, No. 1, 128–154  
<http://dx.doi.org/10.1080/17512549.2013.809273>
- \* Waltz W. Thomas, Arrhenius Erik "The Greenhouse Effect Implications or Economic Development" World Bank Discussion Papers, November 1990

- \* [http://1lyk-vyron.att.sch.gr/A1b\\_kaplani.pdf](http://1lyk-vyron.att.sch.gr/A1b_kaplani.pdf)
- \* <http://digilib.lib.unipi.gr/dspace/bitstream/unipi/3026/1/Kobelitou.pdf>
- \* [http://dspace.lib.ntua.gr/bitstream/123456789/8218/1/ploumpiv\\_dimarxeia.pdf](http://dspace.lib.ntua.gr/bitstream/123456789/8218/1/ploumpiv_dimarxeia.pdf)
- \* <http://dx.doi.org/10.1080/17512549.2013.809273>
- \* <http://dx.doi.org/10.1080/17512549.2013.809273>
- \* <http://ec.europa.eu/energy/intelligent/>
- \* [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php/Energy\\_production\\_and\\_imports/el](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Energy_production_and_imports/el)
- \* <http://exoikonomisi.ypeka.gr>
- \* <http://geochem.geol.uoa.gr/files/dikaio.pdf>
- \* <http://lap.physics.auth.gr/atmdiasp/parousiaseis/chapter2.pdf>
- \* <http://lap.physics.auth.gr/atmdiasp/parousiaseis/chapter2.pdf>
- \* <http://nefeli.lib.teicrete.gr/browse/stef/hlk/2011/MitsosDimitrios/attached-document-1323073971-571794-31910/Mitsos2011.pdf>
- \* <http://poseidon.library.tuc.gr/artemis/MT2009-0102/MT2009-0102.pdf>
- \* <http://ssrn.com/abstract=1066982>
- \* <http://ssrn.com/abstract=1372440>
- \* <http://ssrn.com/abstract=1406683>
- \* <http://ssrn.com/abstract=1474930>
- \* <http://ssrn.com/abstract=1511647>
- \* <http://ssrn.com/abstract=1548599>
- \* <http://ssrn.com/abstract=1600422>
- \* <http://ssrn.com/abstract=1672364>
- \* <http://ssrn.com/abstract=1808723>
- \* <http://static.diavgeia.gov.gr/doc/%CE%92%CE%9B170-4%CE%9C5>
- \* [http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:Wb\\_E\\_v64DewJ:geochem.geol.uoa.gr/files/dikaio.pdf+&cd=1&hl=el&ct=clnk&gl=gr](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:Wb_E_v64DewJ:geochem.geol.uoa.gr/files/dikaio.pdf+&cd=1&hl=el&ct=clnk&gl=gr)
- \* <http://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/%CE%9A%CE%B9%CE%BD%CE%B4%CF%85%CE%BD%CE%BF%CE%B9%20%CE%BA%CE%B1%CE%B9%20%CE%95%CF%80%CE%B9%CF%80%CF%84%CF%89%CF%83%CE%>

B5%CE%B9%CF%82%20%CF%84%CE%B7%CF%82%20%CE%BA%CE%BB  
 \_%CE%BC%CE%B5%CF%84%CE%B1%CE%B2\_%CF%83%CF%84%CE%BF  
 %20%CE%94%CE%BF%CE%BC%CE%B7%CE%BC%CE%B5%CE%BD%CE%  
 BF%20%CF%80%CE%B5%CF%81%CE%B9%CE%B2%CE%B1%CE%BB%CE  
 %BB%CE%BF%CE%BD.pdf

- \* <http://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/%CE%9A%CE%B9%CE%BD%CE%B4%CF%85%CE%BD%CE>
- \* <http://www.buildupskills.eu/>
- \* [http://www.chem.uoa.gr/chemicals/chem\\_carbondioxide.htm](http://www.chem.uoa.gr/chemicals/chem_carbondioxide.htm)
- \* <http://www.dgnb.de/en/>
- \* <http://www.dgnb.de/en/council/dgnb/>
- \* [http://www.mcit.gov.cy/mcit/mcit.nsf/0/7FCCCC67119C7A3AC2257586003AC345/\\$file/%CE%91%CE%A1%CE%A7%CE%95%CE%A3%20%CE%92%CE%99%CE%9F%CE%9A%CE%9B%CE%99%CE%9C%CE%91%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97%CE%A3%20%CE%91%CE%A1%CE%A7%CE%99%CE%A4%CE%95%CE%9A%CE%A4%CE%9F%CE%9D%CE%99%CE%9A%CE%97%CE%A3-%20%CE%A0%CE%A1%CE%91%CE%A3%CE%99%CE%9D%CE%91%20%CE%9A%CE%A4%CE%99%CE%A1%CE%99%CE%91.pdf](http://www.mcit.gov.cy/mcit/mcit.nsf/0/7FCCCC67119C7A3AC2257586003AC345/$file/%CE%91%CE%A1%CE%A7%CE%95%CE%A3%20%CE%92%CE%99%CE%9F%CE%9A%CE%9B%CE%99%CE%9C%CE%91%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97%CE%A3%20%CE%91%CE%A1%CE%A7%CE%99%CE%A4%CE%95%CE%9A%CE%A4%CE%9F%CE%9D%CE%99%CE%9A%CE%97%CE%A3-%20%CE%A0%CE%A1%CE%91%CE%A3%CE%99%CE%9D%CE%91%20%CE%9A%CE%A4%CE%99%CE%A1%CE%99%CE%91.pdf)
- \* <http://www.nomosphysics.org.gr/articles.php?artid=4099&lang=1&catpid=1>
- \* <http://www.odyssee-mure.eu/publications/national-reports/>
- \* [http://www.sustainability.vic.gov.au/resources/documents/green\\_lease.pdf](http://www.sustainability.vic.gov.au/resources/documents/green_lease.pdf)
- \* <http://www.usgbc.org/leed>
- \* <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=547>
- \* [www.betterbricks.com/office/briefs](http://www.betterbricks.com/office/briefs)
- \* [www.betterbricks.com/office/briefs](http://www.betterbricks.com/office/briefs)
- \* [www.betterbricks.com/office/framework](http://www.betterbricks.com/office/framework)

## NOMOI

- \* ΚΕΝΑΚ (Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων)

- \* N.1665/1986
- \* N.4122/2013
- \* N.4242/2014
- \* Οδηγία 27/2012
- \* Οδηγία 2010/31/ΕΕ (ΕΕ L153 της 18.6.2010)
- \* Π.Δ. 100/2010
- \* ΠΔ 34/1995

## **ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ**

Α.Π 864/98,  
 ΑΠ 1044/1995  
 ΑΠ 1078/2001,  
 ΑΠ 1179/1981,  
 ΑΠ 1195/1986,  
 ΑΠ 134/2006,  
 ΑΠ 1427/1991,  
 ΑΠ 1429/2000  
 ΑΠ 201/2006,  
 ΑΠ 227/2013  
 ΑΠ 285/2007 ,  
 ΑΠ 297/1991.  
 ΑΠ 308/1978  
 ΑΠ 715/1987,  
 ΑΠ 866/1983,  
 ΑΠ. 84/1980  
 ΑΠ881/2000  
 ΔΕΕ 2008,228  
 ΔΕΕ 9/2003 1357  
 Εφ. Αθ. 1234/1990,  
 Εφ. Αθ. 2771/2001,  
 Εφ. Αθ. 444/2000  
 Εφ. Αθ. 513/1983,,

Εφ. Αθ. 526/1993  
 Εφ. Αθ. 5636/2003,  
 Εφ. Αθ. 5829/2003, ,  
 Εφ. Αθ. 7477/200,  
 Εφ. Αθ. 8363/2001  
 Εφ. Αθ. 8363/2001,  
 Εφ. Αθ. 4148/2007  
 Εφ. Πειρ. 8/1996  
 Εφ. Πειρ. 839/2000  
 Εφ. Αθ. 10543/1989,  
 Εφ. Αθ. 406/2004  
 Εφ. Αθ. 7714/2004  
 Εφ. Αθ. 8267/2006,  
 Εφ. Αθ. 339/2001,  
 Εφ. Θεσ. 813/1993  
 Εφ. Θεσ. 2622/2003,  
 Εφ. Λαρ. 279/2004,  
 ΜΠρ. Ροδ. 78/2004  
 Ολ. ΣΤΕ 2537/1996  
 ΣΤΕ 10/1988, 643/1988, 782, 3/1988, 1615/1988, 1159/1989, 2890/1989,  
 3180/1989, 3710/1989, 1592/1989, 3/1990, 2821/1990, 4314/1990, 1978/1991,  
 2009/1991, 2097/1991, 2189/1991, 2563/1991, 2572/1991, 3314/1991,  
 1604/1993, 2217/1993, 2426/1993, 286/1993  
 ΣΤΕ 2755/1994,  
 ΣΤΕ 2757/1994, ,  
 ΣΤΕ 2758/1994,

#### **ΝΟΜΙΚΑ ΠΕΡΙΟΔΙΚΑ**

Αρχ. Ν. 2001, 187  
 ΕΕμπΔ 2004, 159  
 ΕλλΔνη 1996, 611  
 ΕλλΔνη 2001, 417,  
 ΕλλΔνη 2005, 574,

ΕλλΔνη 2006,1701, ,  
ΕλλΔνη 2007,1518  
ΕλλΔνη 2007/1091  
ΕλλΔνη 34/1993 1639  
ΕλλΔνη 40/156,  
ΕλλΔνη 40/1999 1352  
ΕλλΔνη 42,426  
ΕλλΔνη 43/2002  
ΕλλΔνη 43/2002 429  
ΕλλΔνη 45/2004 913  
ΕλλΔνη 45/2004 265  
NoB 2002,1391  
NoB 28/1980 1435  
NoB 44 / 276,  
NoB 44, σελ. 515  
Νόμος και Φύση 1/1994 σελ. 241  
Νόμος και Φύση 2/ 1995