



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 245/2012

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
(Τμήμα Β')

Συνεδρίαση της 14^{ης} Μαΐου 2012

Σύνθεση:

Προεδρεύων: Αλέξανδρος Καραγιάννης, Νομικός Σύμβουλος του Κράτους, αρχαιότερος των Νομικών Συμβούλων του Τμήματος, λόγω κωλύματος του Προέδρου του Τμήματος, Φωκίωνα Γεωργακόπουλου, Προέδρου του ΝΣΚ.

Μέλη: Θεόδωρος Ψυχογιός, Παναγιώτης Παναγιωτουνάκος, Γεώργιος Κανελλόπουλος, Ευγενία Βελώνη, Ανδρέας Ανδρουλιδάκης, Αφροδίτη Κουτούκη και Δημήτριος Αναστασόπουλος, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια: Σοφία Διαμαντοπούλου, Πάρεδρος ΝΣΚ (γνώμη χωρίς ψήφο).

Αριθμός Ερωτήματος: Το υπ' αρ. πρωτ. Υ.Α.Π.Ε./Φ1/928/οικ.6597/20.3.2012 έγγραφο του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Γενική Γραμματεία Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Επενδυτών για Έργα Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας.

Ερωτήματα: *Άδειες (α) παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ και ΣΗΘΥΑ (άρθρο 3§4 του ν. 3468/2006), (β) εγκατάστασης ή επέκτασης σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ και ΣΗΘΥΑ (άρθρο 8§§1 και 10 του ν. 3468/2006) και (γ) λειτουργίας των σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ και ΣΗΘΥΑ (άρθρο 8§§11-12 του ν. 3468/2006) και διάρκεια αυτών. Η εγκατάσταση και λειτουργία των ως άνω σταθμών είναι επιτρεπτή σε γήπεδο ή σε χώρο, επί των οποίων ο αιτών έχει το δικαίωμα νόμιμης χρήσης (άρθρο 7 ν. 3468/2006).*

Με βάση τα ανωτέρω ερωτάται:

1. Αν, στην περίπτωση της μισθώσεως, η απαίτηση που τίθεται με το άρθρο 8§1 της υπ' αριθμ. Δ6/Φ1/οικ.13310/2007 αποφάσεως του Υπουργού Ανάπτυξης (Β'1153) για νόμιμο αποδεικτικό στοιχείο αποκλειστικής χρήσεως του γηπέδου, ως δικαιολογητικού, αναφέρεται σε απλό ιδιωτικό συμφωνητικό ή σε συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταγεγραμμένο σε Υποθηκοφυλακείο.

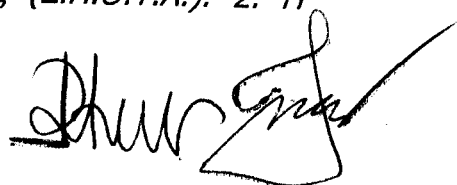
2. Αν η χρονική διάρκεια του δικαιολογητικού που αναφέρεται στο πρώτο ερώτημα (μισθωτηρίου συμβολαίου) πρέπει να καλύπτει τη διάρκεια χορηγήσεως της άδειας εγκαταστάσεως ή της άδειας λειτουργίας, προκειμένου να ικανοποιείται η απαίτηση για νόμιμη αποκλειστική χρήση του γηπέδου εγκαταστάσεως, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Αδειών Εγκατάστασης και Λειτουργίας.

3. Αν η χρονική διάρκεια ήδη συμφωνηθείσης μισθώσεως μπορεί να συμπληρώνεται με άσκηση μονομερούς δικαίωματος του μισθωτή για παράτασή της μέχρι τη συνολική χρονική διάρκεια που θα κριθεί ότι απαιτείται να καλύπτει, με την απάντηση επί του δευτέρου ερωτήματος (π.χ. συμφωνητικό δεκαετούς μισθώσεως στο οποίο προβλέπεται μονομερές δικαίωμα του μισθωτή/ιδιοκτήτη του φωτοβολταϊκού πάρκου, περί παρατάσεως της σύμβασης για δεκαπέντε επιπλέον έτη).

Επί των ανωτέρω ερωτημάτων, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Β') εγνωμοδότησε ως εξής:

Ι. Εφαρμοστέες διατάξεις

1. Στο άρθρο 1 του ν. 3468/2006 «Παραγωγή Ηλεκτρικής Ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας και Συμπαράγωγή Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης και λοιπές διατάξεις» (Α' 129), όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το άρθρο 1 του ν. 3851/2010 «Επιτάχυνση της ανάπτυξης των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας....» (Α' 85), ορίζονται τα εξής: «1. Με τις διατάξεις του παρόντος νόμου αφ' ενός μεταφέρεται στο Ελληνικό δίκαιο η Οδηγία 2001/77/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27^{ης} Σεπτεμβρίου 2001 για την «προαγωγή της ηλεκτρικής ενέργειας που παράγεται από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας στην εσωτερική αγορά ηλεκτρικής ενέργειας» (ΕΕΕΚ L 283) και αφ' ετέρου προωθείται, κατά προτεραιότητα, στην εσωτερική αγορά ηλεκτρικής ενέργειας, με κανόνες και αρχές, η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.) και μονάδες Συμπαράγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.). 2. Η



προστασία του κλίματος, μέσω της προώθησης της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε., αποτελεί περιβαλλοντική και ενεργειακή προτεραιότητα υψίστης σημασίας για τη χώρα. 3. Οι εθνικοί στόχοι για τις Α.Π.Ε., με βάση την Οδηγία 2009/28/EK (EEL, 140/2009), καθορίζονται μέχρι το έτος 2020 ως εξής: α) Συμμετοχή της ενέργειας που παράγεται από Α.Π.Ε. στην ακαθάριστη τελική κατανάλωση ενέργειας σε ποσοστό 20%. β) Συμμετοχή της ηλεκτρικής ενέργειας που παράγεται από Α.Π.Ε. στην ακαθάριστη κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας σε ποσοστό τουλάχιστον 40%.....γ) Συμμετοχή της ενέργειας που παράγεται από Α.Π.Ε. στην τελική κατανάλωση ενέργειας για θέρμανση και ψύξη σε ποσοστό τουλάχιστον 20%. δ) Συμμετοχή της ενέργειας που παράγεται από Α.Π.Ε. στην τελική κατανάλωση ενέργειας στις μεταφορές σε ποσοστό τουλάχιστον 10%.».

2. Στο άρθρο 2 περ. 2 του ανωτέρω νόμου 3468/2006 ως Ενέργεια από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.) ορίζεται «η ενέργεια από ανανεώσιμες μη ορυκτές πηγές, ήτοι αιολική, ηλιακή, αεροθερμική, γεωθερμική, υδροθερμική και θαλάσσια ενέργεια υδροηλεκτρική, από βιομάζα, από τα εκλυόμενα στους χώρους υγειονομικής ταφής αέρια, από τα αέρια που παράγονται σε μονάδες επεξεργασίας λυμάτων και από τα βιοαέρια».

3. Στην παράγραφο 4 του άρθρου 3 του ν. 3468/2006 ορίζονται τα εξής: «Η άδεια παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. χορηγείται για χρονικό διάστημα μέχρι είκοσι πέντε (25) έτη και μπορεί να ανανεώνεται μέχρι ίσο χρόνο. Ο αδειούχος προβαίνει αμελλητί σε όλες τις αναγκαίες ενέργειες για την έκδοση της άδειας εγκατάστασης και σε κάθε περίπτωση εντός διαστήματος που δεν υπερβαίνει τους τριάντα (30) μήνες από την έκδοση της άδειας παραγωγής, καθώς και για την υλοποίηση του έργου. Η Ρ.Α.Ε. ανακαλεί την άδεια παραγωγής σε περίπτωση μη συμμόρφωσης του αδειούχου με την ανωτέρω υποχρέωση, σύμφωνα με τις σχετικές ρυθμίσεις της υπουργικής απόφασης της παραγράφου 3 του άρθρου 5 με την οποία εγκρίνεται ο Κανονισμός Αδειών Παραγωγής Ηλεκτρικής Ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α.».

4. Στις παραγράφους 1 και 10 του άρθρου 8 του ν. 3468/2006 ορίζεται ότι: «1. Για την εγκατάσταση ή επέκταση σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. ή Σ.Η.Θ.Υ.Α. απαιτείται σχετική άδεια.....10. Η άδεια εγκατάστασης ισχύει για δύο (2)

έτη και μπορεί να παρατείνεται, κατ' ανώτατο όριο, για ίσο χρόνο, μετά από αίτηση του κατόχου της, εφόσον: α)....β)....γ)....δ)».

5. Στις παραγράφους 11 και 12 του άρθρου 8 του ν. 3468/2006 ορίζεται: «11. Για τη λειτουργία των σταθμών που προβλέπονται στις παραγράφους 1 και 2 απαιτείται άδεια λειτουργίας.....12. Η άδεια λειτουργίας σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. ή Σ.Η.Θ.Υ.Α. ισχύει για είκοσι (20) τουλάχιστον έτη και μπορεί να ανανεώνεται μέχρι ίσο χρονικό διάστημα. Ειδικά για τους ηλιοθερμικούς σταθμούς ηλεκτροπαραγωγής η ελάχιστη διάρκεια ισχύος της άδειας λειτουργίας ορίζεται σε είκοσι πέντε (25) έτη...».

6. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 3468/2006 : «Οι σταθμοί παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. ή Σ.Η.Θ.Υ.Α., καθώς και κάθε έργο που συνδέεται με την κατασκευή και τη λειτουργία τους, συμπεριλαμβανομένων των έργων οδοποιίας πρόσβασης και των έργων σύνδεσής τους με το Σύστημα ή το Δίκτυο, επιτρέπεται να εγκαθίστανται και να λειτουργούν: α) Σε γήπεδο ή σε χώρο, επί των οποίων ο αιτών έχει το δικαίωμα νόμιμης χρήσης. β)....γ)....».

7. Κατά τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. πρωτ. Δ6/Φ1/οικ.13310/2007 αποφάσεως του Υπουργού Ανάπτυξης : «Διαδικασία έκδοσης αδειών εγκατάστασης και λειτουργίας σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας με χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας» (Β' 1153), η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 8 παρ. 16 του ν. 3468/2006, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 3851/2010 (Α' 85): «1.Οι ρυθμίσεις της παρούσας απόφασης εφαρμόζονται για τη χορήγηση, τροποποίηση ή ανανέωση αδειών εγκατάστασης, επέκτασης και λειτουργίας σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας με χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (Α.Π.Ε.) όπως ορίζονται στο άρθρο 8 του ν. 3468/2006, καθώς.....».

Περαιτέρω, στις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 8 της ίδιας, ως άνω, αποφάσεως ορίζεται: «1. Μετά την έκδοση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων, ο κάτοχος της άδειας παραγωγής υποβάλλει αίτηση για έκδοση της άδειας εγκατάστασης στην Αρχή του άρθρου 3 της παρούσας. Η αίτηση συνοδεύεται από τα ακόλουθα δικαιολογητικά: α) Έγκριση Μελέτης Περιβαλλοντικών Όρων β) Νόμιμο αποδεικτικό αποκλειστικής χρήσης του γηπέδου και κάθε άλλου ακινήτου που συνδέεται με την κατασκευή και λειτουργία του, όπως τα έργα σύνδεσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 3468/2006. γ).....».



II. Ερμηνεία των διατάξεων

Από τις προπαρατεθείσες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους συνάγονται τα ακόλουθα:

1. Γενικά

Προκειμένου να λειτουργήσει ένας σταθμός παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε., ο ενδιαφερόμενος πρέπει να εφοδιασθεί με (α) άδεια παραγωγής, (β) άδεια εγκαταστάσεως και (γ) άδεια λειτουργίας, οι οποίες είναι ανεξάρτητες, υπό την έννοια, ότι η κάθε μία έχει αυτοτέλεια και δύναται να προσβληθεί και αυτοτελώς. Η διάρκεια ισχύος της άδειας παραγωγής είναι μέχρι 25 έτη με δυνατότητα ανανεώσεώς της μέχρι ίσο χρόνο, της άδειας εγκαταστάσεως δύο έτη με δυνατότητα παρατάσεώς της, κατ' ανώτατο όριο, για ίσο χρόνο, κατόπιν αιτήσεως του κατόχου της και της άδειας λειτουργίας είκοσι τουλάχιστον έτη και με πρόβλεψη ανανεώσεώς της μέχρι ίσο χρονικό διάστημα, ειδικά δε για τους ηλιοθερμικούς σταθμούς ηλεκτροπαραγωγής 25 τουλάχιστον έτη. Παρατηρείται, κατ' αρχάς, ότι η ισχύς των αδειών παραγωγής και λειτουργίας είναι μεγάλης διάρκειας, γεγονός, το οποίο συνάδει με τους σκοπούς του νομοθέτη για την εξασφάλιση της συνέχειας του εφοδιασμού της αγοράς με ενέργεια παραγόμενη από Α.Π.Ε. και της υλοποίησεως των σε βάθος χρόνου τεθέντων ή τεθησομένων στόχων αναφορικά με το ποσοστό που δεσμεύεται το ελληνικό κράτος να καλύψει από ενέργεια παραγόμενη από Α.Π.Ε. Παρεπομένως, είναι απολύτως λογικό το ενδιαφέρον του νομοθέτη να εστιάζεται και στην εξασφάλιση της πραγματώσεως του επιχειρηματικού εγχειρήματος της παραγωγής ενέργειας από Α.Π.Ε. καθόλη τη χρονική διάρκεια των ως άνω αδειών, διότι, έτσι, δεν εξυπηρετούνται μόνο τα οικονομικά συμφέροντα του ιδιώτη επενδυτή, αλλά και οι δεσμευτικώς αναληφθέντες εθνικοί στόχοι, τουτέστιν εξυπηρετείται και το γενικό δημόσιο συμφέρον (πρβλ ΣΤΕ Ε.Α. 914/2008, 1204/2008, 467/2009, 689/2009, 569/2010).

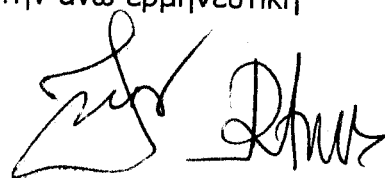
2. Επί του δευτέρου ερωτήματος

Ενόψει των ανωτέρω και δεδομένου ότι, κατά την ερωτώσα Υπηρεσία, ο έλεγχος της συνδρομής ή μη της προϋποθέσεως της υπάρξεως γηπέδου ή χώρου, στον οποίο ο αιτών έχει νόμιμη χρήση, γίνεται μόνο κατά το στάδιο χορηγήσεως της άδειας εγκαταστάσεως, η απάντηση στο δεύτερο ερώτημα είναι, ότι στην περίπτωση της μισθώσεως, το προς απόδειξη της συνδρομής της προαναφερθείσης προϋποθέσεως προσκομιζόμενο από τον ενδιαφερόμενο επενδυτή αποδεικτικό στοιχείο (μισθωτήριο)

πρέπει να καλύπτει τουλάχιστον, τόσο το χρόνο της άδειας εγκαταστάσεως, όσο και το χρόνο που προβλέπεται κατ' ελάχιστον στο νόμο για την διάρκεια της άδειας λειτουργίας. Ουσιαστικά, οι άδειες που έπονται της άδειας παραγωγής, προβλέπεται να υλοποιηθούν εντός του χρόνου ισχύος αυτής. Η απαίτηση αυτή δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι συνιστά υπέρμετρη δέσμευση του επενδυτή, αφού αυτός εκκινεί τη σχετική διαδικασία με δική του πρωτοβουλία και αποβλέπει στην έκδοση διοικητικών πράξεων συγκεκριμένης χρονικής, και από κάθε άποψη μεγάλης διάρκειας, (άδεια παραγωγής - άδεια λειτουργίας), με τις οποίες δεσμεύεται να υλοποιήσει μία επένδυση, για την οποία επιφυλάσσεται εκ του νόμου ιδιαίτερη προνομιακή μεταχείριση (κατά προτεραιότητα απορρόφηση ενέργειας παραγόμενης από Α.Π.Ε., προνομιακή τιμή, δυνατότητα κηρύξεως αναγκαστικής απαλλοτριώσεως και άλλες διοικητικές διευκολύνσεις), η δε Διοίκηση, από την πλευρά της, και για τους λόγους δημόσιου συμφέροντος που προεκτέθηκαν, (ασφάλεια εφοδιασμού-κάλυψη εθνικών δεσμευτικών στόχων) ευλόγως αποβλέπει στην δυνατότητα του επενδυτή να υλοποιήσει την επένδυση καθόλη τη χρονική διάρκεια της άδειας. Η ίδια απαίτηση δεν προσκρούει στις διατάξεις των άρθρων 5 παρ. 1 του Συντάγματος, με το οποίο κατοχυρώνεται η ελευθερία της ασκήσεως επαγγελματικής ή επιχειρηματικής δραστηριότητας ως ειδικότερη εκδήλωση της προσωπικής και οικονομικής ελευθερίας και 25 παρ. 1 του Συντάγματος, με το οποίο καθιερώνεται η αρχή της αναλογικότητας, καθόσον στην άσκηση της ελευθερίας αυτής, είναι δυνατόν να επιβληθούν από το νόμο περιορισμοί, οι οποίοι είναι συνταγματικώς επιτρεπτοί όταν ορίζονται κατά τρόπο αντικειμενικό και δικαιολογούνται από αποχρώντες λόγους δημοσίου ή κοινωνικού συμφέροντος, οι οποίοι τελούν σε συνάφεια προς το χαρακτήρα και το αντικείμενο της επαγγελματικής δραστηριότητας, καθώς και όταν είναι πρόσφοροι και αναγκαίοι για την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού δημοσίου ή κοινωνικού συμφέροντος και δεν είναι δυσανάλογοι σε σχέση με το σκοπό αυτό (πρβλ ΟΛΣΤΕ 1991-2/2005, 3665/2005, 1585/2010).

3. Επί του τρίτου ερωτήματος

Η πρόβλεψη στο συμφωνητικό της μισθώσεως, που καταρτίζεται μεταξύ του επενδυτή (μισθωτή) και τρίτου (εκμισθωτή), δικαιώματος του μισθωτή για παράταση του χρόνου της μισθώσεως, για την περίπτωση που αυτή έχει συμφωνηθεί για χρόνο μικρότερο από τον ανωτέρω απαιτούμενο (χρόνος άδειας εγκατάστασης πλέον χρόνου άδειας λειτουργίας) και μέχρι τη συμπλήρωσή του, δεν συνάδει με την άνω ερμηνευτική



προσέγγιση. Τούτο δε διότι, όπως προεκτέθηκε, η προϋπόθεση της νόμιμης χρήσεως του γηπέδου ή του χώρου της εγκαταστάσεως του έργου καθόλη τη διάρκεια της άδειας εγκαταστάσεως και της άδειας λειτουργίας, πρέπει να συντρέχει οπωσδήποτε κατά το χρονικό σημείο της εξετάσεως της αιτήσεως για τη χορήγηση της άδειας εγκαταστάσεως και, επομένως, δεν μπορεί να παραμένει αμφίβολη για κάποιο χρονικό διάστημα ή να εξαρτηθεί από την επιφύλαξη δικαιώματος του επενδυτή-μισθωτή έναντι του εκμισθωτή για παράταση της μισθώσεως.

4. Επί του πρώτου ερωτήματος

α. Από τις προπαρατεθείσες διατάξεις προκύπτει ότι ο νόμος απαιτεί ως προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας εγκαταστάσεως γήπεδο ή χώρο επί των οποίων ο αιτών να έχει το δικαίωμα νόμιμης χρήσεως, η δε προαναφερθείσα υπουργική απόφαση που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότησή του απαιτεί ως δικαιολογητικό του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσεως του γηπέδου κλπ, την προσκομιδή νομίμου αποδεικτικού, προφανώς αυτού που συνάδει με την έννομη σχέση από την οποία απορρέει το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσεως, χωρίς να προβαίνει σε περιπτωσιολογική καταγραφή. Υπό τα δεδομένα αυτά, το ζήτημα, όπως τίθεται στο ερώτημα, ήτοι, αν για την απόδειξη του δικαιώματος της νόμιμης χρήσεως σε περίπτωση μισθώσεως εκτάσεως, απαιτείται απλό ιδιωτικό συμφωνητικό ή συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο να έχει μεταγραφεί, καθιστά αναγκαίες τις κατωτέρω επισημάνσεις.

β. Στο άρθρο 158 ΑΚ ορίζεται ότι *«Η τήρηση τύπου για τη δικαιοπραξία απαιτείται μόνο όπου το ορίζει ο νόμος»* και στο άρθρο 159 ΑΚ ότι: *«Δικαιοπραξία για την οποία δεν τηρήθηκε ο τύπος που απαιτεί ο νόμος, εφόσον δεν ορίζεται το αντίθετο είναι άκυρη. Σε περίπτωση αμφιβολίας είναι επίσης άκυρη η δικαιοπραξία, αν δεν τηρήθηκε ο τύπος που είχαν καθορίσει τα μέρη. Αλλά η εκπλήρωση της δικαιοπραξίας με επίγνωση της έλλειψης του τύπου θεραπεύει την έλλειψη αυτή»*.

Εξ άλλου, κατά τις διατάξεις του άρθρου 432 ΚΠολΔ: *«Τα έγγραφα έχουν αποδεικτική δύναμη όταν έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τους νόμιμους τύπους, έχουν τα στοιχεία τα απαραίτητα για το κύρος τους, δεν είναι τεμαχισμένα, τρυπημένα ή διαγραμμένα, δεν έχουν ξύσματα ή εξαλείψεις ή δεν είναι με άλλον τρόπο αλλαγμένα σε ουσιώδη μέρη τους και μπορούν να διαβαστούν»*.

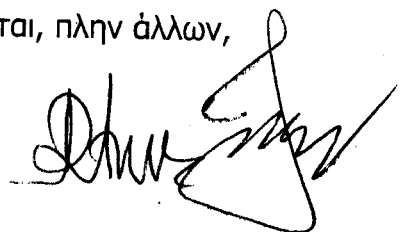
Περαιτέρω, τα έγγραφα διακρίνονται σε δημόσια και ιδιωτικά, η δε αποδεικτική δύναμη τούτων προβλέπεται, των μεν δημοσίων στις διατάξεις των άρθρων 440 και 441

ΚΠολΔ, των δε ιδιωτικών σ' αυτές των άρθρων 443, 445 και 447 του ίδιου Κώδικα. Κατά το άρθρο 442 ΚΠολΔ, το έγγραφο που δεν συγκεντρώνει τις προϋποθέσεις των άρθρων 438 και 439 δεν έχει την αποδεικτική δύναμη δημοσίου εγγράφου, αλλά μπορεί να ισχύσει σαν ιδιωτικό έγγραφο με τους όρους του άρθρου 443, ενώ κατά το άρθρο 446 του ίδιου Κώδικα, το ιδιωτικό έγγραφο αποκτά βέβαιη χρονολογία ως προς τους τρίτους μόνον όταν το θεωρήσει συμβολαιογράφος ή άλλος δημόσιος υπάλληλος αρμόδιος κατά το νόμο ή όταν πεθάνει ένας από εκείνους που το υπέγραψαν ή όταν το ουσιώδες περιεχόμενό του αναφερθεί σε δημόσιο έγγραφο ή όταν υπάρξει άλλο γεγονός που κάνει με ανάλογο τρόπο βέβαιη τη χρονολογία.

γ. Η ενοχή από τη μίσθωση, που έχει περιεχόμενο τη χρήση πράγματος έναντι καταβολής μισθώματος, είναι κατά κανόνα άτυπη (δεν χρειάζεται δηλαδή για την έγκυρη σύναψή της η σύνταξη εγγράφου), πλην των περιπτώσεων που ορίζονται ρητά στο νόμο. Στην περίπτωση, όμως, της μισθώσεως ακινήτου για την εγκατάσταση και λειτουργία σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ, η απαίτηση που τίθεται με το άρθρο 851 της υπ' αριθμ. Δ6/Φ1/οικ.13310/2007 αποφάσεως του Υπουργού Ανάπτυξης (Β' 1153), για την υποβολή, ως δικαιολογητικού, νόμιμου αποδεικτικού στοιχείου αποκλειστικής χρήσεως του γηπέδου, καθιστά αναγκαία την έγγραφη κατάρτιση της συμβάσεως μισθώσεως, είναι δε άλλο το κατωτέρω πραγματευόμενο ζήτημα αν, στη συγκεκριμένη περίπτωση, εξαρκεί η κατάρτισή της με ιδιωτικό έγγραφο ή αν απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο.

δ. Κατά τη διάταξη του άρθρου 618 του ΑΚ : «*Η μίσθωση ακινήτου για χρονικό διάστημα μακρότερο από εννέα έτη ισχύει απέναντι στο νέο κτήτορα μόνο αν καταρτιστεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και το έγγραφο αυτό μεταγραφεί*». Η διάταξη αυτή, η οποία αποτελεί ειδικότερη εκδήλωση της θεσπιζομένης από την ΑΚ 614 ρυθμίσεως, κατά την οποία ο νέος κτήτορας υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της μισθώσεως, εξαρτά την υπεισέλευση του νέου κτήτορα στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της πέραν των εννέα ετών καταρτιζόμενης μισθώσεως, από την κατάρτιση της μισθώσεως αυτής με συμβολαιογραφικό έγγραφο που πρέπει να μεταγραφεί.

Ειδικότερη μορφή μισθώσεως συνιστούν οι εμπορικές μισθώσεις, οι οποίες ρυθμίζονται από τις διατάξεις του π.δ. 34/1995 «*Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων*» (Α' 30). Στο άρθρο 1 του εν λόγω π.δ/τος ορίζεται, πλην άλλων,



ὅτι: « 1. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται οι μισθώσεις ακινήτων οι οποίες συνάπτονται για: α. επιχείρηση σ' αυτά εμπορικών πράξεων ή για άσκηση επαγγέλματος ή δραστηριότητας που προστατεύεται από το παρόν, β.....γ...δ...ε...στ... 2. Σε περίπτωση μικτής χρήσης, για την υπαγωγή της μίσθωσης στις διατάξεις του παρόντος λαμβάνεται υπόψη η προέχουσα χρήση του μισθίου» και στο άρθρο 5 παρ. 1 και 2 του ίδιου π.δ/τος ότι «1. Η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12) έτη ακόμα και, αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, μπορεί όμως να λυθεί με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. 2. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και σε μισθώσεις που έχουν συμφωνηθεί για χρόνο μεγαλύτερο των δώδεκα (12) ετών». Για τον εμπορικό δε χαρακτήρα της πράξεως σχετικές είναι οι διατάξεις του Εμπορικού Νόμου της 2/14 Μαΐου 1835: «Περί Αρμοδιότητας Εμποροδικείων». Σε κάθε περίπτωση συνιστούν εμπορικές πράξεις, εκείνες που περιέχουν μεσολάβηση στην κυκλοφορία οικονομικών αγαθών και φέρουν τα στοιχεία της αβεβαιότητας και του κινδύνου, καθώς και κάθε δραστηριότητα που ενέχει οργάνωση κεφαλαίου, εργασίας και μηχανικών ή άλλων εγκαταστάσεων με σκοπό το κέρδος είναι δε οι εμπορικές πράξεις νομικές πράξεις και πρέπει να ανιχνεύονται με βάση το οικονομικό πραγματικό που είχε κατά νούν ο νομοθέτης, χωρίς a priori δεσμεύσεις από νομικούς χαρακτηρισμούς. Στις εμπορικές μισθώσεις δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 614-618 ΑΚ, η δε μη εφαρμογή των διατάξεων του ΑΚ στις εμπορικές μισθώσεις έγινε με τον πρόδηλο σκοπό όπως, επί εκποίησης του μισθίου ακινήτου, ο νέος κτήτορας να υπεισέρχεται, βάσει του νόμου, στην έννομη σχέση της μισθώσεως απεριόριστα, ώστε να μην έχει περισσότερα δικαιώματα από εκείνα που είχε ο αρχικός κύριος και εκμισθωτής αφ' ενός και αφ' ετέρου να μην καθίσταται χειρότερη η νομική θέση του μισθωτή με την καθ' οιονδήποτε τρόπο μεταβίβαση του μισθίου (ΟΛΑΠ 6/2004).

ε. Σε περίπτωση κατά την οποία η παραγόμενη από Α.Π.Ε. ηλεκτρική ενέργεια εγχέεται στο Σύστημα ή στο Δίκτυο η εγκατάσταση και λειτουργία σε ακίνητο σταθμού για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ έχει τον χαρακτήρα εμπορικής πράξεως, με αντικείμενο την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας και την πώληση του προϊόντος της παραγομένης ηλεκτρικής ενέργειας, δηλαδή του ηλεκτρικού ρεύματος, το οποίο θεωρείται εμπόρευμα. Συνακολούθως, η μίσθωση του ακινήτου σε αυτή την περίπτωση, ανεξάρτητα από τη χρονική διάρκειά της, είναι εμπορική και για την έγκυρη

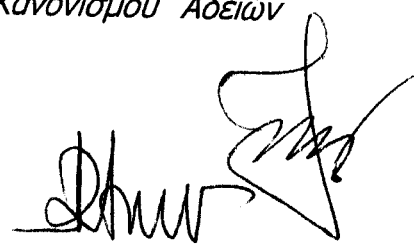
κατάρτισή της δεν απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή, αλλ' αρκεί και ιδιωτικό έγγραφο, το οποίο, προς μέγιστη εξασφάλιση της βεβαιότητας της αρμόδιας αρχής σχετικά με το χρόνο καταρτίσεως του μισθωτηρίου, της χρονικής διάρκειας της μισθώσεως και τους όρους αυτής, πρέπει να φέρει βέβαιη χρονολογία και να μην περιέχει οποιονδήποτε όρο περί μη δεσμεύσεως του νέου κτήτορα σε περίπτωση εκποιήσεως του μισθίου. Αντίθετα, στην περίπτωση του αυτόνομου παραγωγού και του αυτοπαραγωγού ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ (άρθρο 2 παρ. 4 και 6 του ν. 3468/2006), η μίσθωση του ακινήτου για την εγκατάσταση και λειτουργία σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ δεν είναι εμπορική, αλλά αστική και επομένως για την έγκυρη κατάρτισή της, ενόψει και της απαιτούμενης κατά τα ήδη εκτεθέντα διάρκειάς της, απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή.

Παρενθετικώς, κρίνεται σκόπιμο να σημειωθεί ότι, επειδή υπό το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, δεν διασφαλίζεται η διαρκής και ακώλυτη πραγμάτωση της επενδύσεως (π.χ. δεν μπορεί να εμποδισθεί, ούτε η πώληση του ακινήτου, ούτε η καταγγελία της συμβάσεως μισθώσεως), η διοίκηση πρέπει να προβληματισθεί και για την αναγκαιότητα νομοθετικής ρυθμίσεως.

III. Κατ' ακολουθίαν των προεκτεθέντων, στα τεθέντα ερωτήματα αρμόζουν οι απαντήσεις:

1. Στην περίπτωση της μισθώσεως ακινήτου για την εγκατάσταση και λειτουργία σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ, το νόμιμο αποδεικτικό στοιχείο αποκλειστικής χρήσεως του ακινήτου, που προβλέπεται ως δικαιολογητικό στο άρθρο 851 της υπ' αριθμ. Δ6/Φ1/οικ.13310/2007 αποφάσεως του Υπουργού Ανάπτυξης (Β'1153) απαιτείται να είναι, στην μεν περίπτωση της εμπορικής μισθώσεως ιδιωτικό συμφωνητικό βέβαιης χρονολογίας, στο οποίο δεν πρέπει να περιλαμβάνεται όρος περί μη δεσμεύσεως του νέου κτήτορα σε περίπτωση εκποιήσεως του μισθίου, στην περίπτωση δε της αστικής μισθώσεως συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή του, κατά τα αναλυτικότερα αναπτυσσόμενα ανωτέρω στην οικεία θέση.

2. Η χρονική διάρκεια του ως άνω κατά περίπτωση απαιτούμενου μισθωτηρίου συμβολαίου πρέπει να καλύπτει τη χρονική διάρκεια της άδειας εγκαταστάσεως και της άδειας λειτουργίας, ώστε να ικανοποιείται η απαίτηση για νόμιμη αποκλειστική χρήση του γηπέδου εγκαταστάσεως, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Αδειών Εγκατάστασης και Λειτουργίας.



3. Η προϋπόθεση της νόμιμης χρήσεως του γηπέδου ή του χώρου της εγκαταστάσεως του έργου καθόλη τη διάρκεια της άδειας εγκαταστάσεως και της άδειας λειτουργίας, πρέπει να συντρέχει οπωσδήποτε κατά το χρονικό σημείο της εξετάσεως της αιτήσεως για τη χορήγηση της άδειας εγκαταστάσεως και, επομένως, η χρονική διάρκεια της κατά τα ανωτέρω απαιτούμενης μισθώσεως πρέπει να έχει συμφωνηθεί κατά τον προαναφερθέντα χρόνο, καθόσον δεν μπορεί να παραμένει αμφίβολη για κάποιο χρονικό διάστημα ή να εξαρτηθεί από την επιφύλαξη δικαιώματος του επενδυτή-μισθωτή έναντι του εκμισθωτή για παράταση της μισθώσεως.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 17.5.2012

Ο Προεδρεύων

Αλέξανδρος Γερ. Καραγιάννης
Νομικός Σύμβουλος του Κράτους



Η Εισηγήτρια

Σοφία Διαμαντοπούλου
Πάρεδρος ΝΣΚ