

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

Αριθμός Γνωμοδότησης 87 / 2008

ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ

Συνεδρίαση της 22-2-2008

ΣΥΝΘΕΣΗ:

Πρόεδρεύων : Πουλάκος Γεώργιος, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ., κωλυομένων του Προέδρου και του αρχαιότερου αυτού Αντιπροέδρου του Ν.Σ.Κ..

Αντιπρόεδροι : Πράσιнос Ιωάννης, Σκουτέρης Σπυρίδων, Ρεντζεπέρης Θεόδωρος, Θεοφανόπουλος Θεόδωρος.

Νομικοί Σύμβουλοι : Κισσούδης Πασχάλης, Κατσίμπας Νικόλαος, Μαυρίκας Νικόλαος, Θωμόπουλος Χρήστος, Ασημακόπουλος Βλάσιος, Δελλαπόρτας Σπυρίδων, Αναστασόπουλος Δημήτριος, Μανωλής Κρίτων, Βούκαλης Βλάσιος, Σουλιώτης Βασίλειος, Σακελλαρίου Ιωάννης, Παπαδόπουλος Χρήστος, Φυτράκης Ανδρέας, Τριάντος Ιωάννης, Απέσσος Μιχαήλ, Τριανταφυλλίδης Πέτρος, Λάζος Γεώργιος, Καραγιάννης Αλέξανδρος, Δροσογιάννης Ηλίας, Χαρλαύτης Ανδρέας, Κλαδιάς Αντώνιος, Δέτσης Στέφανος, Δούσκα Βασιλική, Γραμματικός Ανδρέας, Ιατρέλλης Φοίβος, Χαλκιάς Ιωάννης, Γεωργάκης Κωνσταντίνος, Παναγιωτουνάκος Παναγιώτης, Σπανός Παναγιώτης, Κανελλόπουλος Γεώργιος, Χαραλαμπίδης Κωνσταντίνος.

Εισηγητής : Παναγιώτης Ιω. Σπανός, Νομικός Σύμβουλος του Ν.Σ.Κ.



Αριθμός Ερωτήματος : Αριθμ. πρωτ. 25112/31-5-2007 της Γενικής Γραμματείας  
Αθλητισμού (Γενικής Δ/σης Αθλητισμού – Δ/σης Διοικ/κού)

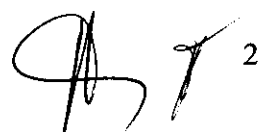
- Περίληψη Ερωτήματος: 1. Αν είναι νόμιμες: α) η από 18-8-1994 μισθωτική σύμβαση μεταξύ ΕΑΚΝ Αγ. Κοσμά και του σωματείου ΛΕ.Φ.ΚΑ , β) η από 28-12-1994 μισθωτική, επίσης, σύμβαση, μεταξύ του ως άνω Αθλητικού κέντρου και της ΑΕ "ΠΟΣΕΙΔΩΝ ΠΕΤΡΟΚΛΑΜΠ" και γ) η από 17-10-2001 προγραμματική σύμβαση μεταξύ Γ.Γ.Α., ΕΑΚΝ/ΑΚ, Δήμου Ελληνικού και Δημοτικής Επιχείρησης "ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ".
2. Αν υφίσταται δυνατότητα καταγγελίας των συμβάσεων αυτών και ποιες στην περίπτωση καταγγελίας οι τυχόν οικονομικές συνέπειες για το ΕΑΚΝ/Α.Κ. και το Δημόσιο.

.....

Επί των ανωτέρω ερωτημάτων το Ν.Σ.Κ. εν Ολομελεία γνωμοδότησε ως ακολούθως:

I. Από το πραγματικό, που τέθηκε από την αρμόδια υπηρεσία υπόψη της Ολομελείας, προκύπτουν τα εξής:

1. α. Με την 4977 / 17 – 4 - 1959 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών παραχωρήθηκε κατά χρήση στη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού (Γ.Γ.Α.) παραλιακή έκταση από τη θέση «... Γεφυράκι (ρεύματος) Αλίμου μέχρι ρεύματος Δικηγορικών Γλυφάδας ....κειμένης εις το κάτωθι της λεωφόρου ... και μέχρι της θαλάσσης τμήμα, προκειμένου αυτή να χρησιμοποιηθεί προς εξυπηρέτησιν σκοπών προαγόντων την αθλητικήν κίνησιν», ακολούθως δε, με την υπ' αριθ. 661895/21-11-1984 απόφαση του Νομάρχη Πειραιά, παραχωρήθηκε στη Γ.Γ.Α. όμορη προς την παραπάνω έκταση, 153 στρεμμάτων «για την επέκταση των αθλητικών εγκαταστάσεων» και υπό τον όρο – μεταξύ άλλων – «.....οι κοινόχρηστοι χώροι του αιγιαλού και της παραλίας να παραμείνουν ελεύθεροι για την ακώλυτη χρήση από το κοινό». Για την αξιοποίηση της έκτασης αυτής, με την υπ' αριθ. 5580/22-7-59 απόφαση της Γ.Γ.Α. ιδρύθηκε το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με επωνυμία « Εθνικό Αθλητικό Κέντρο Νεότητας Άγιος Κοσμάς» (ΕΑΚΝ/Α.Κ.). Το ανωτέρω Ν.Π.Δ.Δ. ΕΑΚΝ/ΑΚ., μετά την έκδοση του Π.Δ. 455/1988 (Α' 209) " Οργάνωση Υπηρεσιών Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ ", διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 423/1976, έχει σκοπό, μεταξύ άλλων, την ανάπτυξη του μαζικού αθλητισμού, την εξασφάλιση δυνατότητας σε όλους τους

 2

ενδιαφερόμενους πολίτες να συμμετέχουν σε αθλητικές δραστηριότητες, την εξυπηρέτηση του αθλητισμού γενικά και την μέριμνα για τη συντήρηση όλων των εγκαταστάσεων και μέσων που έχει στη διάθεσή του και την αποτελεσματικότερη αξιοποίησή τους, με τη νομότυπη διενέργεια διαγωνισμών (ή άλλων διαδικασιών) διαθέσεως -εκμισθώσεως και εκμετάλλευσης γενικότερα χώρων, κτισμάτων, κυλικείων κ.λπ., ( άρθρο 12 του άνω Π.Δ.).

**β.** Με την 20780/27-5-1992 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, κατ' εφαρμογή του άρθρου 4 του Ν. 423/1976, παραχωρήθηκε στο ΕΑΚΝ/ΑΚ, κατά χρήση, χωρίς αντάλλαγμα, για αόριστο χρονικό διάστημα, η συνολική ως άνω έκταση εξ 859 στρεμμάτων, περίπου.

**2.** Με την από 8-3-1994 αίτησή του το αθλητικό σωματείο ΛΕΣΧΗ ΦΙΛΩΝ ΚΑΡΤ ΑΛΙΜΟΥ (ΛΕ.Φ.ΚΑ.), για τη δημιουργία πίστας καρτ, ζήτησε από τη Γ. Γ. Α. χώρο 34 στρεμμάτων περίπου από την ως άνω παραχωρηθείσα στο ΕΑΚΝ/ΑΚ έκταση. Η Επιτροπή Διοίκησης του τελευταίου, με την υπ' αριθμ. 33/21-7-94 απόφαση ( πρακτικό) της, **μίσθωσε απευθείας, χωρίς διαγωνισμό**, στο ως άνω σωματείο έκταση 40 περίπου στρεμμάτων, για 5 έτη με δυνατότητα διαδοχικών παρατάσεων δύο πενταετιών και με μίσθωμα σε ποσοστό 30% επί των ακαθάριστων εισπράξεων επί των εισιτηρίων των αγώνων και με ελάχιστο εξασφαλισμένο μηνιαίο μίσθωμα 1.500.000 δρχ.. υπογραφέντος του από 18-8-94 Ιδιωτικού Συμφωνητικού Μίσθωσης. Το ίδιο σωματείο ΛΕ.Φ.ΚΑ., με το υπ' αριθμ. πρωτ. 45/6-1-2004 έγγραφό του, ζήτησε την αλλαγή της μισθωτικής χρήσης από καρτιγκ σε πάρκο κυκλοφοριακής αγωγής και παράταση της μίσθωσης, αίτημα που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 3/25-2-2004 Πράξη της Επιτροπής Διοίκησης του ΕΑΚΝ/ΑΚ, υπογραφέντος του από 1/3/2004 τροποποιητικού συμφωνητικού μίσθωσης χώρου, με χρονική διάρκεια αυτής μέχρι την 1.9.2018.

**3.α.** Το ΕΑΚΝ/ΑΚ, επίσης, με το υπ' αριθμ. 17/15-4-94 πρακτικό της Επιτροπής Διοίκησής του, αποφάσισε ομόφωνα να δημοσιεύσει σε εφημερίδες πρόσκληση ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση της ΠΛΑΖ ΑΓ. ΚΟΣΜΑ, με τη διαδικασία των διατάξεων του Π.Δ. 715/1979, θέτοντας ως βασική προϋπόθεση την εξασφάλιση προσιπότητας του κοινού στην πλαζ. Τηρηθείσας της νόμιμης διαδικασίας, η Επιτροπή Διοίκησης, κατά την 47<sup>η</sup> συνεδριάσή της 3-11-94, έκρινε ως ιδιαίτερως συμφέρουσα την προσφορά της εταιρείας "ΠΟΣΕΙΔΩΝ ΠΕΤΡΟΚΛΑΜΠ ΕΠΕ" και αποφάσισε να κατακυρωθεί ο διαγωνισμός υπέρ αυτής και να παραχωρηθεί η πλαζ στην άνω εταιρεία,

 3

για 15 έτη, με όρους που καταγράφηκαν λεπτομερώς στο από 28-12-1994 ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ μεταξύ ΕΑΚΝ/ΑΚ και της ανωτέρω εταιρείας. Με αυτό συμφωνήθηκαν : (όρος 1 ) : ο μίσθιος χώρος 20 στρεμμάτων, περίπου ( όπου λειτουργούσε η πλαζ μετά των επ' αυτής κτιρίων κλπ.), (όρος 2): η διάρκεια της μίσθωσης σε 12 έτη, με δυνατότητα παράτασης για 3 επιπλέον έτη, με μονομερή δήλωση της μισθώτριας, (όρος 3): το μίσθωμα για το δεύτερο μισθωτικό έτος ορίστηκε σε 1.500.000 δρχ. και ποσοστό 40% επί των εισιτηρίων μόνο των επισκεπτών της πλαζ. Με τον όρο 6 συμφωνήθηκε η χρήση του μισθίου «αποκλειστικώς και μόνο ως χώρος για την εκμετάλλευση της πλάζ...» , με δυνατότητα "..... επίσης να αναπτυχθεί οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα.....χώρου αναψυχής, όπως ορίζεται στο από 6-10-1993 Π.Δ. που καθορίζει τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης του ΕΑΚΝ/ΑΚ (μπαρ, αναψυκτηρίου, εστιατορίου με μουσική...".

β. Με την αρ. πρωτ. 185/3-2-2006 αίτησή της η ως άνω εταιρεία ζήτησε την παράταση της μίσθωσης αυτής, για επιπλέον 12 έτη από τη λήξη της, με αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος, όπως η αίτηση αυτή αναφέρεται στο ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ Πρακτικού της με αριθ. 5/19-4-2006 Συνεδρίασης της Επιτροπής Διοίκησης του ΕΑΚΝ/ΑΚ., με το οποίο εγκρίθηκε – κατά πλειοψηφία – το αίτημα της εταιρείας και εξουσιοδοτήθηκε ο Πρόεδρος να συζητήσει τα αντισταθμιστικά οφέλη και να υπογράψει το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης. Υπογράφηκε τέλος η από 2-5-2006 ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟΥ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΧΩΡΟΥ, με το οποίο αφενός μεν παρατάθηκε η μίσθωση αυτή για διάστημα 12 ετών, από 1-1-2007, αφετέρου δε προβλέφθηκε το πρώτον η δυνατότητα της μισθώτριας να προβεί **“... σε υπομίσθωση ή παραχώρηση της χρήσης του μισθού σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα”**.

4. Περαιτέρω, μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου (Υφ. Πολιτισμού) του ΕΑΚΝ/ΑΚ, του Δήμου Ελληνικού και του Δημάρχου Ελληνικού, ως προέδρου του Δ.Σ. της αμιγούς δημοτικής επιχείρησης “ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ” την 17-10-2001 συμφωνήθηκαν να κατασκευαστούν «..... εγκαταστάσεις, αναψυκτήριο, αγκυροβόλιο – αλιευτικού καταφυγίου και ελεύθερη ακτή κολύμβησης στο χώρο μεταξύ της οργανωμένης ακτής του ΕΑΚΝ/ΑΚ και του ΕΚΘΕ, σε έκταση 10 στρεμμάτων περίπου, με χρηματοδότηση 120.000.000 δρχ .... το ΕΑΚΝ/ΑΚ θα καταβάλει τα 100.000.000 δρχ. και η ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ και ο Δήμος Ελληνικού τα 20.000.000 δρχ., τα έσοδα δε θα κατανέμονται κατά ποσοστό 50% μεταξύ του ΕΑΚΝ/ΑΚ και της δημοτικής επιχείρησης, η οποία θα είναι και ο φορέας εκμετάλλευσης για διάρκεια 20 ετών».



## II. ΚΡΙΣΙΜΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

**Α. α.** Το άρθρο 12 του προαναφερθέντος Π.Δ. 455/1988, στο οποίο ορίζονται, μεταξύ άλλων, ότι το ΕΑΚΝ/ΑΚ έχει την ευθύνη κλπ. «... για τη νομότυπη διενέργεια διαγωνισμών (ή άλλων διαδικασιών) διαθέσεως -εκμισθώσεως και εκμετάλλευσης γενικότερα χώρων, κτισμάτων, κυλικείων κ.λπ., τη σύσταση Επιτροπών για τους διαγωνισμούς αυτούς και εισηγείται ιεραρχικά για την κατακύρωση, επανάληψη ή ματαίωσή τους, επιμελείται δε της νομότυπης κατάρτισης, εκτέλεσης ή καταγγελίας των σχετικών συμβάσεων μετά τρίτων.....» .

**β.** Το άρθρο 4 του Ν. 423 / 1976 (Α' 223) : "Περί Γυμναστηρίων και ρυθμίσεως θεμάτων αφορώντων εις τον εξωσχολικόν αθλητισμόν", στο οποίο με το άρθρο 2 του Ν. 1070/1980 (Α' 204) προστέθηκε, μεταξύ άλλων, και παράγραφος 8 που ορίζει ότι: «Χώροι ανήκοντες κατά κυριότητα ή χρήσιν εις την Γενικήν Γραμματεΐαν Αθλητισμού δύναται να παραχωρούνται κατά χρήσιν άνευ ανταλλάγματος εις τα εποπτευόμενα υπ' αυτής νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου της περιοχής, κατόπιν αποφάσεως του αρμοδίου επί θεμάτων Αθλητισμού Υπουργού».

**γ.** Το άρθρο 38 του Π.Δ. 715 / 1979 (Α' 212) «Περί τρόπου ενεργείας υπό των Ν.Π.Δ.Δ. προμηθειών, μισθώσεων και εκμισθώσεων εν γένει αγορών και εκποιήσεων ακινήτων, εκποιήσεων κινητών πραγμάτων ως και εκτελέσεως εργασιών», του οποίου οι διατάξεις των παραγράφων 1-3, μεταξύ άλλων, ορίζουν και τα επόμενα :

«Άρθρ. 38. 1. Τα εις τα Ν.Π.Δ.Δ. ανήκοντα και εν γένει υπ' αυτών διαχειριζόμενα ακίνητα εκμισθούνται δια δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού.

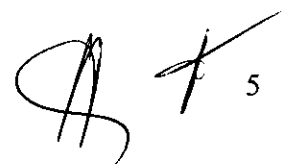
2. Η εκμίσθωσις των ακινήτων αποφασίζεται υπό του διοικούντος το Ν,Π,Δ,Δ, συλλογικού οργάνου, δεν δύναται δε να συνομολογηθή δια περίοδον μακροτέραν των πέντε ετών.

3. Κατ' εξαίρεσιν, επί εκμισθώσεως ακινήτων προς εκμετάλλευσιν συνδυαζομένην μετά ουσιωδών δαπανών του μισθωτού, οίον προς ανοικοδόμησιν, ίδρυσιν εργοστασίων, εγκεντρισμόν αγριελαιών κλπ. δύναται, κατόπιν αποφάσεως του διοικούντος το Ν,Π,Δ,Δ. συλλογικού οργάνου, εγκρινομένης υπό του εποπτεύοντος το Ν.Π,Δ.Δ. Υπουργού να πραγματοποιηθή η εκμίσθωσις και δια χρονικόν διάστημα μεγαλύτερον των πέντε ετών, αλλά πάντοτε, κατόπιν δημοσίου διαγωνισμού.....».

**δ.** Τα άρθρα 1 και 5 του Π.Δ.. 34 / 1995 (Α' 30) "Κωδικοποίηση νόμων περί εμπορικών μισθώσεων", που ορίζουν, μεταξύ άλλων και τα εξής :

« Άρθρο 1 Προστατευόμενες δραστηριότητες

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. ....»

 5

Άρθρο 5 Ελάχιστη διάρκεια και συμβατική λύση

"1. Η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12) έτη ακόμη και, αν έχει συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο.....».

ε. Το άρθρο 7 παρ. 19 του Ν. 2741 / 1999 (Α' 199), που ορίζει ότι:

« ..... μισθώσεις ακινήτων με εκμισθωτή το Δημόσιο ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή Ο.Τ.Α. ή την Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου, που υπάγονται στο Π.Δ. 34/1995 και έληξαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 58 παράγραφοι 10 και 12 αυτού ή που λήγουν οποτεδήποτε, μπορούν να παρατείνονται μέχρι δώδεκα ( 12) χρόνια από τη λήξη τους με απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Δημοσίου ή του Ν.Π.Δ.Δ. ή των Ο.Τ.Α, ή της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου και με απευθείας σύναψη σύμβασης παράτασης της μίσθωσης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή. Το ετήσιο μίσθωμα στις παραπάνω παρατάσεις δεν μπορεί να συμφωνηθεί κατώτερο από το 10% της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας του μισθίου ή της αγοραίας αξίας, ....., Σε κάθε περίπτωση το μηνιαίο μίσθωμα δεν μπορεί να είναι κατώτερο από το καταβαλλόμενο ».

στ. Τα άρθρα 30 και 60 του Π.Δ. 11/12 -11-1929 «Περί Διοικήσεως Δημοσίων Κτημάτων» (Φ.3990), όπως ήδη ισχύει, που μεταξύ άλλων ορίζουν :

« Μέρος Δεύτερον Διαχείρισις των Δημοσίων Κτημάτων Κεφάλαιον Α'

Εκμισθώσεις εν γένει Άρθρο 30.

1. Τα εις την Δ.Δ.Κ. ανήκοντα και εν γένει υπ' αυτής διαχειριζόμενα κτήματα μισθούνται εις περίοδον ουχί μακροτέραν των πέντε ετών και δια δημοπρασίας. ....»

3. Αι εκμισθώσεις προς τους Δήμους, Κοινότητας και εν γένει νομικά πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου και κοινής ωφελείας, ως του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού κλπ., δύναται να γίνονται άνευ δημοπρασίας μετ' απόφασιν της Δ. Επιτροπής.

Άρθρο . 60.

1. Η εκμετάλλευσις των αιγιαλών διενεργείται υπό της Δ.Δ.Κ. διά μονοετούς ή πολυετούς κατά τας διατάξεις του προηγουμένου κεφαλαίου παραχωρήσεως της χρήσεως αυτών, προς ίδρυσιν εργοστασίων κλπ., εφόσον δεν παραβιάζεται εντεύθεν ο προορισμός αυτών ως κοινοχρήστων. 2.....».

(Το άρθρο αυτό καταργήθηκε ήδη με την παρ.3 άρθρ.34 Ν.2971/2001)

ζ. Τα άρθρα 7 και 11 του Α.Ν. 2344 / 1940 "Περί αιγιαλού και παραλίας " (Α' 154 ), ο οποίος, επίσης, έχει ήδη καταργηθεί ( με την ίδια διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 34 Ν. 2971/2001), τα οποία όριζαν, μεταξύ άλλων, και τα επόμενα :

« Άρθρο 7



6

1. Ο αιγιαλός και η παραλία, εκτός του κυρίου και αρχικού αυτών προορισμού, όπως δι' αυτών γίνεται η επικοινωνία από της θαλάσσης εις την ξηράν και τανάπαλιν, δύνανται να χρησιμεύσωσι και δι' άλλους σκοπούς, οίον συγκοινωνίας, εξωραϊστικούς και λοιπούς κοινωφελείς σκοπούς, ως και δι' κμετάλλευσιν προς το συμφέρον του Δημοσίου τη προτάσει των επί των Εσωτερικών και Οικονομικών υπουργών. 2.....

#### Άρθρο 11

1. Επιτρέπεται η κατά κυριότητα ή πολυετή, ουχί όμως μακροτέραν της 45ετούς, χρήσιν παραχώρησις επ' ανταλλάγματι εις νομικά ή φυσικά πρόσωπα α') νησίδων ακατοικήτων, β') υφάλων ή σκοπέλων και γ') αβαθμούς θαλάσσης μετά του έσωθεν ταύτης αιγιαλού, υπό τον όρον της προσχώσεως και κατασκευής ωρισμένων προστατευτικών έργων και επί τω σκοπώ ανεγέρσεως επ' αυτών οικοδομών, χρησιμοποιηθησομένων είτε ως κατοικίων είτε διά δημιουργίαν επ' αυτών κέντρων εξυπηρετούντων τον αθλητισμόν ή τον τουρισμόν ή τας ανάγκας του γενικού ναυτικού. ....

2. Η παραχώρησις γίνεται είτε κατόπιν δημοπρασίας, ενεργουμένης κατά τας περι δημοπρασιών προς εκποίησιν ή πολυετή μίσθωσιν δημοσίων κτημάτων ισχυούσας εκάστοτε διατάξεις, είτε και απ' ευθείας εις νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή κοινής ωφελείας ή και εις ιδιώτας, εφ' όσον και μόνον μετά την διενέργειαν δύο τουλάχιστον δημοπρασιών δεν εφανερώθη ενδιαφέρον άλλων .....

Η παραχώρησις γίνεται διά β.δ, εκδιδομένου προτάσει του επί των Οικονομικών υπουργού.

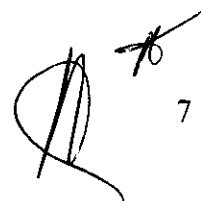
3. Ο προς ον η παραχώρησις δεν δύναται να μεταβιβάση εν όλω ή εν μέρει το δικαίωμα αυτού εις άλλον ή να συνάψη οιανδήποτε εμπράγματον ή ενοχικήν σχέσιν αφορώσαν το παραχωρηθέν αυτώ κτήμα άνευ εγκρίσεως των υπουργών Οικονομικών και Ναυτικών.....

Η παράβασις του όρου τούτου, υφ' όν γίνεται η παραχώρησις, συνεπάγεται αυτοδικαίως την ακύρωσιν της παραχωρήσεως, απαγγελομένην διά β. δ., εκδιδομένου προτάσει του επί των Οικονομικών Υπουργού ».

η. Ο νέος νόμος 2971 / 2001: " Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις (Α'285), του οποίου το άρθρο 2 αναφέρεται στον κοινόχρηστο χαρακτήρα του αιγιαλού και της παραλίας και στην κυριότητα αυτών από το Δημόσιο κλπ., ενώ τα άρθρα 13 και 15 σχετικά με την παραχώρηση της χρήσης αιγιαλού κλπ. ορίζουν μεταξύ άλλων και τα εξής:

Άρθρο 13 Παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας

« 1. Απλή χρήση του αιγιαλού και της παραλίας είναι κάθε χρήση, εφόσον από αυτή δεν παραβιάζεται ο προορισμός τους ως κοινόχρηστων πραγμάτων και δεν επέρχεται αλλοίωση στη φυσική μορφολογία τους και τα βιοτικά στοιχεία τους.



2. Η παραχώρηση της απλής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας γίνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών έναντι ανταλλάγματος, κατά τις διατάξεις για την εκμίσθωση δημόσιων κτημάτων.....3.....4.....

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Οικονομικών επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση με ή χωρίς αντάλλαγμα της απλής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας σε δήμους και κοινότητες .....

Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι όροι, οι προϋποθέσεις, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια ».

#### Άρθρο 15 Γενικές ρυθμίσεις για τις παραχωρήσεις

« 1. Οι παραχωρήσεις αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης υπόκεινται πάντοτε σε μονομερή ανάκληση από το Δημόσιο για λόγους δημόσιου συμφέροντος,....

3. Η αξιοποίηση του αιγιαλού και της παραλίας με την παραχώρηση και την εκτέλεση έργων πρέπει να εξασφαλίζει και να μην εμποδίζει την ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση των πολιτών στην παραλία και αιγιαλό, εκτός αν τούτο επιβάλλεται για λόγους εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης και ασφάλειας, προστασίας αρχαίων, του περιβάλλοντος ή της δημόσιας υγείας.

4. Απαγορεύεται η παραχώρηση της αποκλειστικής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας, εκτός αν τούτο επιβάλλεται για λόγους εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης ή ασφάλειας ή προστασίας αρχαίων.

5. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 6 του άρθρου 14 (σημ.: αφορά τον Ε.Ο.Τ.) και άλλων ειδικών διατάξεων ο παραχωρησιούχος δεν επιτρέπεται να μεταβιβάσει ολικά ή μερικά το δικαίωμά του σε άλλον ή να συνάψει οποιαδήποτε σχέση γι' αυτό, με ή χωρ ς αντάλλαγμα, που να αφορά την έκταση, που παραχωρήθηκε ή τις εγκαταστάσεις και γενικά τα έργα πάνω σε αυτή, χωρ ς έγκριση του Υπουργού Οικονομικών, ..... Η παράβαση της διάταξης του προηγούμενου εδαφίου συνεπάγεται αυτοδικαίως την ανάκληση της παραχώρησης.....

6. Η πράξη παραχώρησης δεν υποκαθιστά τις τυχόν απαιτούμενες από άλλες διατάξεις (πολεοδομικές κ.λπ.) άδειες'».

θ. Στα πιο κάτω άρθρα του Αστικού Κώδικα ορίζονται:

#### Άρθρο 966 Πράγματα εκτός συναλλαγής

«Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών.

#### Άρθρο 967 Κοινόχρηστα

«Πράγματα κοινής χρήσης είναι ιδίως τα νερά με ελεύθερη και αέναη ροή, οι δρόμοι, οι πλατείες, οι γαλοί, τα λιμάνια και οι όρμοι, οι όχθες πλεύσιμων ποταμών, οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους ».

#### Άρθρο 968 Κυριότητα σε κοινόχρηστα

«Τα κοινόχρηστα πράγματα, εφόσον δεν ανήκουν σε δήμο ή κοινότητα ή ο νόμος δεν ορίζει



διαφορετικά ανήκουν στο δημόσιο ».

Άρθρο 970

«Σε κοινόχρηστα πράγματα μπορούν να αποκτηθούν με παραχώρηση της αρχής κατά τους όρους του νόμου ιδιαίτερα ιδιωτικά δικαιώματα εφόσον με τα δικαιώματα αυτά εξυπηρετείται ή δεν αναιρείται η κοινή χρήση ».

**B.** Από τις προαναφερθείσες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό μεταξύ τους, προκύπτουν τα ακόλουθα:

**1.α.** Οι προαναφερθείσες προς τη Γ.Γ.Α. παραχωρήσεις κατά χρήση των ως άνω εκτάσεων έγιναν «προς εξυπηρέτηση σκοπών προαγόντων την αθλητικήν κίνησην (κατά την απόφαση του Υπ. Οικονομικών) και " για την επέκταση των αθλητικών εγκαταστάσεων" (κατά την απόφαση του Νομάρχη Πειραιά). Η χρήση των παραχωρηθεισών στη Γ.Γ.Α. εκτάσεων πρέπει να εξυπηρετεί, προεχόντως, αθλητικούς σκοπούς, όπως αυτοί προσδιορίζονται, γενικώς μεν από τη διάταξη του άρθρου 16 παρ. 9 του Συντάγματος, ειδικότερα δε από τον εκτελεστικό αυτού –αθλητικό – νόμο (Ν. 2725/1999), όπως ισχύει. Η πραγματοποίηση του σκοπού των παραχωρήσεων αυτών κατέστη δυνατή και με τη διάταξη της παρ. 8 του άρθρου 4 του Ν. 423 / 1976, σύμφωνα με την οποία χώροι ανήκοντες κατά κυριότητα η χρήση στη Γ.Γ.Α. μπορεί να παραχωρούνται σε εποπτευόμενα από αυτή νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου της περιοχής. Η διάταξη αυτή εισήγαγε ειδική εξαίρεση από τον κανόνα της απαγόρευσης της περαιτέρω παραχώρησης δημόσιας έκτασης ή δικαιωμάτων επ' αυτής, χωρίς την απαιτούμενη γενικά έγκριση των αρμοδίων οργάνων.

Πέραν, όμως, του κύριου σκοπού των άνω παραχωρηθεισών εκτάσεων για αμιγώς αθλητικές χρήσεις αυτών, μπορεί να εξυπηρετούνται, δευτερευόντως, και άλλοι σκοποί, παρεμφερείς μεν αλλά αναγκαίοι για την ανάπτυξη και προαγωγή του αθλητισμού. Τέτοια υποστηρικτική των αθλητικών σκοπών χρήση μπορεί να είναι και η εκμίσθωση μικρού (σε σχέση με το σύνολο) τμήματος των εκτάσεων, υπό την προϋπόθεση ότι από την είσπραξη των μισθωμάτων θα εξυπηρετούνται αθλητικοί σκοποί, όπως είναι και η εξασφάλιση της λειτουργίας των αθλητικών εγκαταστάσεων, η αντιμετώπιση λειτουργικών εξόδων του νομικού προσώπου - φορέα υλοποίησης του σκοπού των άνω παραχωρήσεων κλπ.. Για να υπάρχει, όμως, στο νομικό πρόσωπο η δυνατότητα αυτή (εκμετάλλευσης μικρού μέρους της παραχωρηθείσας έκτασης) πρέπει η σχετική δραστηριότητα να μην του έχει απαγορευθεί με την πράξη παραχώρησης, να μην αντιβαίνει προς συγκεκριμένη διάταξη νόμου ή προς τους σκοπούς του, όπως αυτοί αναφέρονται είτε στον οργανισμό του

 9

νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου ή στο καταστατικό του νομικού προσώπου ιδιωτικού δικαίου (πρβλ. γνωμ. Δ. Τσάτσου – Ε. Βενιζέλου στο ΝοΒ 36, 1977, αλλά και αντίθ. Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 145/2004 - κατά πλειοψ., για την εκμίσθωση χώρων αθλητικών σωματείων).

β. Στους σκοπούς του ΕΑΚΝ/Α.Κ., όπως αυτοί προκύπτουν από το Π.Δ. 455/1988, είναι η εξυπηρέτηση του αθλητισμού γενικά και ιδίως η ανάπτυξη του μαζικού αθλητισμού (Εργασιακός, Πανεπιστημιακός, Στρατιωτικός, Σχολικός κ.λπ.). Για την επίτευξη δε των σκοπών και της αποστολής του ο φορέας αυτός μεριμνά, μεταξύ άλλων, και για τη συντήρηση των εγκαταστάσεων και μέσων που έχει στη διάθεσή του, ενώ για την αποτελεσματικότερη αξιοποίησή τους, έχει στον οργανισμό του και *Γραφείο Εκμετάλλευσης Περιουσίας και Χώρων*, που είναι αρμόδιο για τη νομότυπη διενέργεια διαγωνισμών (ή άλλων διαδικασιών) διάθεσης- εκμίσθωσης και εκμετάλλευσης γενικότερα χώρων, κτισμάτων, κυλικείων κ.λπ., που έχει κατά κυριότητα ή χρήση. Συνεπώς, μπορεί το ΕΑΚΝ/ΑΚ, πέραν της αμοιγώς αθλητικής αξιοποίησης, να εκμεταλλεύεται μικρά (σε σχέση με το σύνολο) τμήματα των χώρων που έχει κατά κυριότητα ή χρήση, με νομότυπη εκμίσθωση αυτών, προκειμένου διά του τρόπου αυτού να εισπράττει έσοδα, τα οποία θα διαθέτει για την επίτευξη των σκοπών του. Δοθέντος δε ότι οι παραχωρηθείσες στη Γ.Γ.Α. δημόσιες εκτάσεις δεν ανήκουν πλέον στη διαχείριση της Δ.Δ.Κ., έπεται ότι η κατά τον προορισμό της παραχώρησης αξιοποίηση αυτών, αλλά και η τυχόν εκμετάλλευση με εκμίσθωση μικρού μέρους αυτών, γίνεται από τον φορέα που υλοποιεί τον σκοπό της παραχώρησης, δηλαδή από το ΕΑΚΝ/ΑΚ., όπως ο νόμος ορίζει και, στην προκείμενη περίπτωση, όπως ορίζουν οι διατάξεις του Π.Δ. 715/1979.

γ. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 38 του Π.Δ. 715/1979, τα ακίνητα που ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. και γενικά διαχειρίζονται από αυτά εκμισθώνονται, μετά από δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, για μία πενταετία. Κατ' εξαίρεση, αν η μίσθωση συνδυάζεται με ουσιώδεις δαπάνες του μισθωτή, η διάρκεια της μίσθωσης μπορεί να είναι μεγαλύτερης διάρκειας. Το Ν.Π.Δ.Δ. δεν δικαιούται να συνάψει απ' ευθείας νέα σύμβαση ή να παρατείνει τη λήξασα, παρά μόνον κατόπιν δημόσιου πλειοδοτικού διαγωνισμού (πλην των εξαιρέσεων που προβλέπονται σε νόμο), τυχόν, δε σύναψη μισθωτικής σύμβασης, κατά παράβαση των διατάξεων περί διαγωνισμού, είναι αυτοδικαίως άκυρη, ελλείψει ουσιώδους τύπου διαδικασίας, (βλ. και γνωμ. Ν.Σ.Κ. 705/1998, 389/96 και 680/96). Οι διατάξεις που απαιτούν την τήρηση του τύπου κατά τη διαδικασία αυτή (όπως ο δημόσιος πλειοδοτικός διαγωνισμός), ως εκ του σκοπού που εξυπηρετούν – προστασία δημόσιου συμφέροντος, δημόσιας περιουσίας υπό ευρεία έννοια - είναι δημόσιας τάξης, η δε συναφθείσα κατά παράβαση αυτών σύμβαση δεν μπορεί να θεραπευθεί ή να επικυρωθεί

 10

(κατ' άρθρο 183 Α.Κ.) εκ των υστέρων, παρά μόνον ύστερα από επανάληψη αυτής με τη συνδρομή όλων των όρων της εξ ύπαρξης κατάρτισής της (Α.Γεωργιάδης – Μ. Σταθόπουλος Αστικός Κώδιξ Ι υπό τα άρθρα 180 και 183, ΑΠ 1606/2001).

δ. Όταν στα εκμισθούμενα ακίνητα ασκούνται εμπορικές πράξεις ή αντίστοιχες δραστηριότητες, οι σχετικές μισθωτικές συμβάσεις είναι ιδιωτικές (γνωμ. Ν.Σ.Κ. 377/2004) και υπόκεινται στις προστατευτικές διατάξεις του Π.Δ. 34/1995, η δε ελάχιστη χρονική διάρκειά τους είναι δώδεκα έτη, ακόμα και αν έχει συμφωνηθεί για μικρότερη διάρκεια ή για αόριστο χρόνο. Τούτο ισχύει και στην περίπτωση όπου εκμισθωτής είναι Ν.Π.Δ.Δ., αφού οι διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων, ως ειδικές, εφαρμόζονται και επί Ν.Π.Δ.Δ. και κασιχύουν των σχετικών αντίθετων διατάξεων του Π.Δ. 715/79 (ΑΠ 429/2000, Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 192/2001, 828 και 705/1998). Η υπαγωγή αυτή, όμως των μισθώσεων στις διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 δεν αναιρεί τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για τη διαδικασία της νόμιμης κατάρτισης της σύμβασης (μετά από δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό κλπ.), κατά τις διατάξεις του Π.Δ. 715/79, ως άνω. Γίνεται, επίσης, μνεία ότι οι υπαγόμενες στις διατάξεις αυτές ως άνω μισθώσεις μπορεί, κατ' άρθρο 19 παρ. 7 του Ν. 2741/1999, να παραταθούν, υπό τις διαγραφόμενες στο άρθρο αυτό προϋποθέσεις, με απευθείας σύναψη σύμβασης με τον εγκατεστημένο στο μίσθιο μισθωτή.

ε. Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 966 – 970 του Α.Κ., 1,2,5,6,7 του Α.Ν. 2344/1940 και 2, 13, 14 και 15 του Ν. 2971/2001 προκύπτει ότι ο αιγιαλός και η παραλία είναι κοινόχρηστα πράγματα, ανεπίδεκτα συναλλαγής, ανήκουν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο τα προστατεύει και τα διαχειρίζεται, συνέπεια δε του κοινόχρηστου χαρακτήρα αυτών είναι η ελεύθερη πρόσβαση των πολιτών προς αυτά και η ακώλυτη χρήση τους, αλλά και η απαγόρευση της αποκλειστικής χρήσης τους μόνο από περιορισμένο αριθμό πολιτών, εκτός αν αυτό επιβάλλεται για λόγους εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης ή ασφάλειας ή προστασίας αρχαίων. Τούτο δε, ανεξαρτήτως του διοικητικού ή όχι καθορισμού τους, διότι τον αιγιαλό (και την παραλία) τον δημιουργεί η ίδια η φύση και όχι η βούληση της Πολιτείας, (άρθρα 966 και 967 Α.Κ., άρθρα 1, 2 και 5 Α.Ν. 2344/1940 και άρθρα 1 και 2 Ν. 2971/2001, Δημόσια Κτήματα – Αιγιαλός και Παραλία Ε. Φ.Δωρή Β' τόμος Α' τεύχος 1995 σελ. 28, Α. Γεωργιάδης – Μ. Σταθόπουλος Αστικός Κώδιξ V υπό το άρθρο 967, Α.Π. 164/2006, ΣτΕ 2341/1999, 4180/1997 4314/2005 δημ. στη ΝΟΜΟΣ, Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 328 και 302 / 2006). Επί των κοινόχρηστων πραγμάτων είναι επιτρεπτό να αποκτηθούν ιδιαίτερα ιδιωτικά δικαιώματα, αλλά πάντοτε με παραχώρηση της αρχής, μετά από έκδοση Πρ. Δ/τος (κατ' άρθρ.7 παρ.2 Α,Ν, 2344/1940) ή απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (κατ' άρθρο 13 παρ. 2 και 15 παρ. 3 Ν. 2971/2001), υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις που

θέτει κάθε φορά ο νόμος. Σε κάθε περίπτωση, όμως, με την παραχώρηση πρέπει να εξυπηρετείται και να μην παραβιάζεται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας αυτών ούτε να αναιρείται η κατά τον προορισμό τους κοινή χρήση. (ΣΤΕ 2341/1999). Άλλως, κατά το άρθρο 15 Ν. 2971/2001, η παραχώρηση δικαιωμάτων επί αιγιαλού και παραλίας μπορεί οποτεδήποτε να ανακληθεί από το Δημόσιο για λόγους δημόσιου συμφέροντος.

III. Από τα κείμενα των εξεταζόμενων συμβάσεων του ΕΑΚΝ/ΑΚ και όλων των τεθέντων υπόψη της Ολομελείας του Ν.Σ.Κ. στοιχείων, καθώς και τη νομική αξιολόγηση αυτών, και προκύπτουν τα εξής:

A. Ως προς το υπό στοιχείο 1.α' ερώτημα (σύμβαση μεταξύ ΕΑΚΝ/ΑΚ και ΛΕ.Φ.ΚΑ),,:

α. Το σωματείο ΛΕΣΧΗ ΦΙΛΩΝ ΚΑΡΤ ΑΛΙΜΟΥY αναγνωρίστηκε ως "αθλητικό σωματείο" με την υπ' αριθ. 558/1993 απόφαση του Πολ. Πρωτ. Αθηνών και είναι ενταγμένο στην Ε.Λ.Π.Α., φορέα του μηχανοκίνητου αθλητισμού. Η παραχώρηση δε έκτασης (όπως της εξεταζόμενης) στο αθλητικό αυτό σωματείο, για καλλιέργεια και ανάπτυξη του μηχανοκίνητου αθλητισμού, θα μπορούσε να γίνει νόμιμα από τη Γ.Γ.Α., κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 423/1976, ως προάγουσα τον αθλητισμό γενικότερα. Ωστόσο, η - με τη συγκεκριμένη από 18-8-1994 σύμβαση μεταξύ ΕΑΚΝ/ΑΚ και ΛΕ.Φ.ΚΑ - συμφωνηθείσα χρήση (εκμίσθωση) του μισθίου των 40 περίπου στρεμμάτων έχει σαφώς χαρακτήρα εμπορικής μίσθωσης, εφόσον οι ασκούμενες στο χώρο αυτό δραστηριότητες "διεξαγωγή ελληνικών και διεθνών αγώνων ΚΑΡΤΣ με εισιτήριο για τους θεατές.... δικαίωμα του μισθωτή για περαιτέρω υπεκμίσθωση σε τρίτους της εκμετάλλευσης του ΚΑΡΤΙΓΚ κλπ." είναι προεχόντως εμπορικές δραστηριότητες, ανεξάρτητα από τη δυνατότητα ή μη κατά το νόμο (άρθρο 78 Α.Κ.) ή το καταστατικό του άνω σωματείου για άσκηση από αυτό εμπορικής δραστηριότητας.

β. Για να προβεί σε νόμιμη εκμίσθωση μέρους του παραχωρημένου δημοσίου κτήματος, του οποίου έχει τη διαχείριση, το Ν.Π.Δ.Δ. ΕΑΚΝ/ΑΚ όφειλε προηγουμένως, κατ' εφαρμογή των ρητών διατάξεων του άρθρου 38 του Π.Δ. 715/1979, να προκηρύξει δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό. Συνεπώς, η απευθείας σύναψη της προαναφερθείσας μισθωτικής σύμβασης μεταξύ ΕΑΚΝ/ΑΚ και ΛΕ.Φ.ΚΑ.- κατά παράβαση των διατάξεων περί διαγωνισμού του ανωτέρω Π.Δ., είναι αυτοδικαίως άκυρη και θεωρείται σαν να μην έγινε (Α.Κ. 180), αφού δεν τηρήθηκε ο ουσιώδης τύπος (δημόσιος διαγωνισμός), που απαιτεί ο νόμος (Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 705/1998), ενόψει και του γεγονότος ότι δεν προκύπτει νόμιμος λόγος εξαίρεσης για τη μη τήρηση του τύπου αυτού. Η δε συναφθείσα κατά παράβαση αυτών σύμβαση δεν μπορεί να θεραπευθεί ή να επικυρωθεί (κατ' άρθρο 183

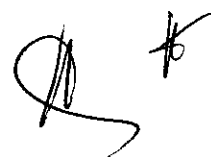
Α.Κ.) εκ των υστέρων, παρά μόνον ύστερα από επανάληψη αυτής με τη συνδρομή όλων των όρων της εξ υπαρχής κατάρτισής της (Α.Γεωργιάδης – Μ. Σταθόπουλος Αστικός Κώδικς Ι υπό τα άρθρα 180 και 183, ΑΠ 1606/2001). Ούτε μπορεί να θεωρηθεί ότι θεραπεύτηκε με τη φερόμενη ως έγκριση αυτής από τον Υφυπουργό Αθλητισμού, ο οποίος δεν είχε την προς τούτο αρμοδιότητα. Εφόσον δε η αρχική σύμβαση είναι άκυρη, η ακυρότητα αυτή εκτείνεται και στη μετέπειτα από 1-3-2004 τροποποιητική αυτής σύμβαση, η οποία είναι επίσης άκυρη για τον ίδιο λόγο. Με δεδομένη την ακυρότητα των άνω συμβάσεων για τους πιο πάνω λόγους δεν είναι νοητή η υπαγωγή τους στις διατάξεις του Π.Δ. 34/95, στις οποίες υπήχθησαν οι νόμιμες μισθωτικές συμβάσεις των Ν.Π.Δ.Δ..

γ. Υπό τα δεδομένα αυτά η απάντηση στο α' ερώτημα, κατά την ομόφωνη γνώμη της Ολομέλειας του Ν.Σ.Κ., είναι ότι η σύμβαση μεταξύ ΕΑΚΝ/ΑΚ και ΛΕ.Φ.ΚΑ είναι αυτοδικαίως άκυρη, διότι δεν τηρήθηκε ο ουσιώδης τύπος (δημόσιος διαγωνισμός), που απαιτεί ο νόμος

**Β.** Ως προς το υπό στοιχείο 1. β' ερώτημα (νομιμότητα της σύμβασης μεταξύ του ΕΑΚΝ/ΑΚ και της εταιρίας "ΠΟΣΕΙΔΩΝ ΠΕΤΡΟΚΛΑΜΠ ΕΠΕ"):

α. Κατ' αρχήν δεν είναι επιτρεπτή η εκμίσθωση της πλαζ (αμμώδους παραλίας και αιγιαλού), διότι είναι κοινόχρηστο και ανεπίδεκτο συναλλαγής πράγμα, που ανήκει στο Δημόσιο, ανεξαρτήτως του διοικητικού καθορισμού της, ο οποίος στην προκείμενη περίπτωση έγινε με την 158/16-1-1995 απόφαση του Νομάρχη Πειραιά (ΦΕΚ Δ' 31/24-1-95). Τούτο δε διότι, κατά τα προεκτεθέντα, δεν πρέπει να παραβιάζεται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας αυτού, ούτε να αναιρείται η κατά τον προορισμό του κοινή χρήση, ενώ το επιτρεπτόν της απόκτησης ιδιαίτερων ιδιωτικών δικαιωμάτων στον αιγιαλό και την παραλία προϋποθέτει νόμιμη – κατά τα αναφερθέντα – παραχώρηση της αρμόδιας Αρχής και διασφάλιση ότι με τα παραχωρούμενα ιδιωτικά δικαιώματα εξυπηρετείται και δεν αναιρείται η κοινή χρήση των πραγμάτων αυτών (άρθρο 970 Α.Κ., ΣτΕ 2341/1999). Αλλά και στην περίπτωση αυτή ο παραχωρησιούχος δεν μπορεί να μεταβιβάσει ολικά ή μερικά το δικαίωμά του σε άλλον ή συνάψει οποιαδήποτε περαιτέρω σχέση, χωρίς σχετική έγκριση του Υπουργού Οικονομικών.

Τέτοια ειδική διοικητική άδεια παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας που αφορά τα υπό εξέταση ερωτήματα από την αρμόδια Αρχή, για αποκλειστική χρήση ή εκμίσθωση αυτής, δεν εκδόθηκε ποτέ, ούτε προς τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού ούτε προς το ΕΑΚΝ/ΑΚ και εντεύθεν οι φορείς αυτοί δεν απέκτησαν αντίστοιχο δικαίωμα, παρά μόνον δικαίωμα χρήσης της για την ανάπτυξη του (ναυτ)αθλητισμού. Σε κάθε περίπτωση, το



ΕΑΚΝ/ΑΚ δεν μπορούσε να παραχωρήσει σε τρίτους, με εκμίσθωση, δικαίωμα εκμετάλλευσής της παραλίας αυτής, διότι δεν είχε και δεν θα μπορούσε νόμιμα, χωρίς έγκριση του Υπουργού Οικονομικών. Συνεπώς, αμφότερα τα συμβληθέντα μέρη θεωρείται ότι κατέχουν και εκμεταλλεύονται παρανόμως την πλαζ, ανεξάρτητα από τη νομιμότητα εκμίσθωσης της τυχόν λοιπής – πέραν της ΠΛΑΖ – έκτασης, η ύπαρξη και η έκταση της οποίας δεν προκύπτει σαφώς από το πραγματικό της υπόθεσης.

β. Υπό τα δεδομένα αυτά, κατά την ομόφωνη γνώμη της Ολομέλειας του Ν.Σ.Κ., η από 28-12-1994 σύμβαση εκμίσθωσης της παραλίας (ΠΛΑΖ) μεταξύ ΕΑΚΝ/ΑΚ και της εταιρίας "ΠΟΣΕΙΔΩΝ ΠΕΤΡΟΚΛΑΜΠ ΕΠΕ" (και η από 2-5-2006 τροποποιητική της), είναι αυτοδικαίως άκυρη, διότι αφορά, πράγμα εκτός συναλλαγής.

γ. Καθόσον αφορά τη μίσθωση χώρων, όμως, πέραν του καθορισμένου αιγιαλού και παραλίας (η ύπαρξη και η έκταση της οποίας, πάντως δεν προκύπτει σαφώς από το πραγματικό της υπόθεσης) εφόσον για τη σύναψη αυτής τηρήθηκαν οι προϋποθέσεις του Π.Δ. 715/1979, είναι νόμιμη, διέπεται από τους κανόνες του ιδιωτικού δικαίου (ΣτΕ 2953/2003) και υπάγεται στην κατηγορία των εμπορικών μισθώσεων, εφαρμοζομένων επ' αυτής και των διατάξεων του Π.Δ. 34/1995. Μετά την πάροδο του συμβατικού χρόνου, η μισθώτρια είχε υποχρέωση να αποδώσει το μίσθιο στο ΕΑΚΝ/ΑΚ, εγκαίρως και προσηκόντως, όμως, η μισθώτρια υπέβαλε, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 7 παρ. 19 του Ν. 2741/1999, σχετικό αίτημα παράτασης της σύμβασης για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) ετών από τη λήξη της, η δε Ε.Δ. του ΕΑΚΝ/ΑΚ ενέκρινε παράταση της εξεταζόμενης μίσθωσης για διάστημα δώδεκα (12) ετών ( από 1-1-2007) και υπογράφηκε η από 2-5-2006 σχετική τροποποίηση της αρχικής μίσθωσης. Για τον προσδιορισμό του ετήσιου μισθώματος δεν ελήφθησαν υπόψη οι αντικειμενικές αξίες της περιοχής, διότι, όπως αναφέρει στο έγγραφό του με αριθ. πρωτ. 1106/31-7-2007 το ΕΑΚΝ/ΑΚ, η έκταση είναι εκτός σχεδίου και δεν υπάρχουν αντικειμενικές αξίες, αλλά προκύπτει οικονομικό όφελος από το ετήσιο μίσθωμα, διότι αυτό προσαρμόσθηκε από 54.726,24 € σε 191.406,40 € και αναδρομικά τρία έτη πριν τη λήξη της αρχικής σύμβασης, ενώ μέτρο σύγκρισης μπορεί να θεωρηθεί το ετήσιο μίσθωμα που καταβάλει το σωματείο ΛΕ.Φ.ΚΑ., για τη διπλάσια παρακείμενη έκταση. Ωστόσο, για την αναπροσαρμογή του μισθώματος έπρεπε να εξεταστεί αν το καθορισθέν μίσθωμα ανταποκρίνεται στο ... "10% της εκάστοτε ισχύουσας αντικειμενικής αξίας του μισθίου ή της αγοραίας αξίας...", που απαιτεί η προαναφερθείσα διάταξη του Ν. 2749/1999, χωρίς, όμως, αυτό να θεωρείται ουσιώδης τύπος της παράτασης της μίσθωσης αυτής, ώστε η μη τήρησή του να συνεπάγεται




αυτοδίκαιη ακυρότητα αυτής, αλλά παρέχει στο ΕΑΚΝ/ΑΚ δικαίωμα αναπροσαρμογής του μισθώματος.

δ. Υπό τα δεδομένα αυτά, κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας, η οποία απαρτίσθηκε από τον προεδρεύοντα Αντιπρόεδρο του Ν.Σ.Κ. Γ. Πουλάκο, τον Αντιπρόεδρο του Ν.Σ.Κ. Θ. Ρεντζεπέρης και τους Νομικούς Συμβούλους : Π. Κισσούδη, Ν. Κατσίμπα, Χ. Θωμόπουλο, Β. Ασημακόπουλο, Σ. Δελλαπόρτα, Δ. Αναστασόπουλο, Κ. Μανωλή, Β. Βούκαλη, Β. Σουλιώτη, Ι. Σακελλαρίου, Χ. Παπαδόπουλο, Ι. Τριάντο, Μ. Απέσσο, Π. Τριανταφυλλίδη, Α. Καραγιάννη, Η. Δροσογιάννη, Α. Χαρλαύτη, Α. Κλαδιά, Στ. Δέτση, Β. Δούσκα, Φ. Ιατρέλλη, Ι. Χαλκιά, Π. Παναγιωτουνάκο, Π. Σπανό. Γ. Κανελλόπουλο και Κ. Χαραλαμπίδη (ψηφοί 28), η από 28-12-1994 σύμβαση (και η από 2-5-2006 τροποποιητική της) μεταξύ του ΕΑΚΝ/ΑΚ και της εταιρίας "ΠΟΣΕΙΔΩΝ ΠΕΤΡΟΚΛΑΜΠ ΕΠΕ", καθόσον αφορά τη μίσθωση χώρων, πέραν του καθορισμένου αιγιαλού και παραλίας είναι έγκυρη, εφόσον για τη σύναψη αυτής τηρήθηκαν οι προϋποθέσεις του Π.Δ. 715/1979, παρέχεται, όμως, στο ΕΑΚΝ/ΑΚ δικαίωμα αναπροσαρμογής του μισθώματος, κατά τους ορισμούς της διάταξης της παρ. 19 του άρθρου 7 του Ν. 2741/1999.

Κατά τη γνώμη της μειοψηφίας, η οποία απαρτίσθηκε από τους Αντιπρόεδρους του Ν.Σ.Κ. Ι. Πράσινο, Σ. Σκουτέρη, Θ. Θεοφανόπουλο και τους Νομικούς Συμβούλους : Ν. Μαυρίκα, Α. Φυτράκη, Γ. Λάζο, Α. Γραμματικό και Κ. Γεωργάκη (ψηφοί 8), η σύμβαση αυτή (της μίσθωσης χώρων, πέραν του καθορισμένου αιγιαλού και παραλίας) είναι άκυρη, διότι το άκυρο μέρος, που αφορά την ΠΛΑΖ, αποτελεί το μείζον και κύριο μέρος του μισθίου, στο οποίο απέβλεψαν προεχόντως τα συμβαλλόμενα μέρη και χωρίς το οποίο δεν θα συνήπταν τη σύμβαση (Α.Κ. 142). Η ακυρότητα δε του κυρίου μέρους της σύμβασης συνεπιφέρει την ακυρότητα του συνόλου αυτής.

ε. Περαιτέρω, με την από 2-5-2006 τροποποιητική σύμβαση μεταξύ του ΕΑΚΝ/ΑΚ και της εταιρίας "ΠΟΣΕΙΔΩΝ ΠΕΤΡΟΚΛΑΜΠ ΕΠΕ", προβλέφθηκε το πρώτον η δυνατότητα της μισθώτριας να προβαίνει "σε υπομίσθωση ή παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα". Η προαναφερθείσα διάταξη του άρθρου 7 παρ. 19 του Ν. 2741/1999, που ρυθμίζει τα της παράτασης της χρονικής ισχύος των εμπορικών μισθώσεων με εκμισθωτή το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ., δεν παρέχει και δυνατότητα τροποποίησης της αρχικής σύμβασης, για την οποία έπρεπε να τηρηθούν οι διατάξεις των άρθρων 38 και 40 του Π.Δ. 715/1979 (πλειοδοτικός διαγωνισμός κλπ., βλ. Γνωμ. Ν.Σ.Κ.

 15

705/98, 389 και 680/96). Η μη τήρηση του ουσιώδους αυτού τύπου σύναψης σύμβασης και για το συμφωνηθέντα το πρώτον με την τροποποίηση αυτή όρο της περαιτέρω υπομίσθωσης ή περαιτέρω παραχώρηση της χρήσης του μισθίου σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, κατά την ομόφωνη γνώμη της Ολομέλειας του Ν.Σ.Κ. καθιστά τον όρο αυτόν αυτοδικαίως άκυρο.

Γ. Ως προς το υπό στοιχείο 1.γ' ερώτημα (νομιμότητα της σύμβασης μεταξύ Γ.Γ.Α., ΕΑΚΝ/ΑΚ., Δήμου Ελληνικού και Δημοτικής Επιχείρησης "ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ).

Με την από 17-10-2001 Σύμβαση των παραπάνω φορέων, συμφωνήθηκε η κατασκευή εγκαταστάσεων, αναψυκτήριου, αγκυροβολίου – αλιευτικού καταφυγίου και ελεύθερης ακτής κολύμβησης στο χώρο μεταξύ της οργανωμένης ακτής του ΕΑΚΝ/ΑΚ και του ΕΚΘΕ, σε έκταση 10 στεμμάτων περίπου. Η Γ.Γ.Α., όμως, δεν είχε αρμοδιότητα να παραχωρήσει προς οιονδήποτε ιδιαίτερα δικαιώματα επί της πιο πάνω παραλιακής έκτασης, ούτε εκ του νόμου ούτε εκ της προς αυτήν πράξης παραχώρησης. Ούτε άλλη εξουσιοδοτική προς τούτο διάταξη ή πράξη εκδόθηκε για μεταβίβαση της αρμοδιότητας παραχώρησης ιδιαίτερων δικαιωμάτων επί αιγιαλού και παραλίας στη Γ.Γ.Α., με δυνατότητα περαιτέρω παραχώρησης από αυτήν σε τρίτους, που να δικαιολογεί αυτού του είδους συμβάσεις (βλ και Γνωμ. 447/2000). Συνεπώς, και για τους λόγους που ήδη αναφέρθηκαν ανωτέρω (υπό στοιχ. II. α.), κατά την ομόφωνη γνώμη της Ολομέλειας του Ν.Σ.Κ. η σύμβαση αυτή είναι αυτοδικαίως άκυρη.

Δ. Ως προς το υπό στοιχείο 2 ερώτημα, κατά την ομόφωνη γνώμη της Ολομέλειας του Ν.Σ.Κ., αρμόζει η απάντηση ότι η από 18-8-1994 σύμβαση, καθώς και η από 1-3-2004 τροποποιητική της, μεταξύ ΕΑΚΝ/ΑΚ και σωματείου ΛΕ.Φ.Κ.Α. είναι αυτοδικαίως άκυρη, διότι δεν τηρήθηκαν οι διατάξεις του άρθρου 38 του Π.Δ. 715/1979. Αυτοδικαίως άκυρες είναι επίσης, η από 28-12-1994 σύμβαση (και η από 2-5-2006 τροποποιητική της) μεταξύ του ΕΑΚΝ/ΑΚ και της εταιρίας "ΠΟΣΕΙΔΩΝ ΠΕΤΡΟΚΛΑΜΠ ΕΠΕ", κατά το μέρος που αφορά στην ΠΛΑΖ, ως πράγματος εκτός συναλλαγής, καθώς και η σύμβαση μεταξύ Γ.Γ.Α., ΕΑΚΝ/ΑΚ., Δήμου Ελληνικού και Δημοτικής Επιχείρησης "ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ που αφορά στον αιγιαλό και την παραλία και ως εκ τούτου δεν χρήζουν καταγγελίας οι σχετικές αυτές συμβάσεις. Η αυτοδίκαιη αυτή ακυρότητα των παραπάνω άκυρων συμβάσεων παρέχει τη δυνατότητα στο ΕΑΚΝ/ΑΚ να επιδιώξει δικαστικά, την απόδοση των μισθίων, κατ' αρχήν, αζημίως για τα συμβαλλόμενα μέρη, χωρίς όμως να αποκλείεται επιδίκαση κάποιας αποζημίωσης υπέρ των μισθωτών, αν αυτοί επικαλεσθούν και αποδείξουν παραβίαση αρχών καλής πίστης, χρηστής διοίκησης και εμπιστοσύνης στη



νομιμότητα των αντίστοιχων συμβάσεων, συνεπεία των οποίων υποχρεώθηκαν, ενδεχομένως, σε δαπάνες. Η απόδοση των μισθίων δεν έχει άμεσες επιζήμιες οικονομικές συνέπειες για το Δημόσιο. Εμμέσως, όμως, το Δημόσιο πιθανόν να αντιμετωπίσει το ενδεχόμενο αυξήσεως των υπό της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού (κατ' άρθρο 50 Ν.2725 / 1999) επιχορηγήσεων του ΕΑΚΝ/ΑΚ, εφόσον το τελευταίο στερούμενο των μισθωμάτων των μισθώσεων αυτών δεν θα έχει επαρκείς πόρους για την εκπλήρωση του κατά τον Οργανισμό του (Π.Δ. 455/1988) σκοπού του.

Προϊ  
π 240  
22

IV. Με βάση τα αναλυτικώς ως άνω εκτεθέντα, στα τιθέμενα ερωτήματα προσήκουν κατ' αντιστοιχίση, συνοπτικώς, οι ακόλουθες απαντήσεις:

- 1.α. Δεν είναι νόμιμη η από 18-8-1994 μισθωτική σύμβαση μεταξύ ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά και του σωματείου ΛΕ.Φ.ΚΑ.
  - β. Δεν είναι νόμιμη η από 28-12-1994 μισθωτική σύμβαση μεταξύ ΕΑΚΝ Αγίου Κοσμά και της ΑΕ "ΠΟΣΕΙΔΩΝ ΠΕΤΡΟΚΛΑΜΠ", μόνον κατά το μέρος που αφορά το εδαφικό τμήμα του αιγιαλού, ως και ως προς τον όρο περί υπομίσθωσης, που ετέθη κατά την παράταση της αρχικής μίσθωσης.
  - γ. Μη νόμιμη είναι, επίσης, και η από 17-10-2001 προγραμματική σύμβαση μεταξύ Γ.Γ.Α., ΕΑΚΝ/ΑΚ, Δήμου Ελληνικού και Δημοτικής Επιχείρησης "ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ".
- 2.α. Δεν χρήζουν καταγγελίας οι άνω μη νόμιμες συμβάσεις, δικαιουμένου του ΕΑΚΝ/ΑΚ, να ζητήσει απευθείας δικαστικώς την απόδοση των μη καλυπτομένων δια νομίμων συμβάσεων μισθίων ακινήτων.
  - β. Αν οι μισθωτές αποδείξουν συγκεκριμένες ζημίες, εφόσον συντρέχουν τυχόν και οι λοιπές κατά νόμο συναφείς προϋποθέσεις, ενδέχεται να ζητήσουν σχετική αποζημίωση.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 5 - 3 - 2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΕΥΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΥΛΑΚΟΣ  
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Ν.Σ.Κ.



Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΙΩ. ΣΠΑΝΟΣ  
ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ