



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησης 52 /2005
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΤΜΗΜΑ Α΄
Συνεδρίαση της 26-1-2005

Σύνθεση :

ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Κων. Βολτής, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

ΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜ/ΛΟΙ : Ηλ. Παπαδόπουλος, Θεόδ. Ρεντζεπέρης, Δημ. Αναστασόπουλος,
Νικ. Κανιούρας, Βασ. Σουλιώτης, Χρ. Παπαδόπουλος.

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : Βασ. Σουλιώτης, Νομικός Σύμβουλος του Κράτους.

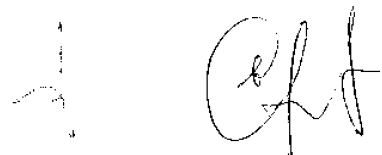
ΑΡΙΘ. ΕΡΩΤ/ΤΟΣ : Το 7863 / 7-10-2004 έγγραφο της Δ/σης Τουριστικής Πολιτικής /
Τμήμ. Εποπτείας Ν.Π.Δ.Δ και Α.Ε της Ειδικής Γραμματείας Διοί-
κησης και Εποπτείας του Υπουργείου Τουρισμού.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΡΩΤ/ΤΟΣ : Ερωτάται: α) αν για την παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού σε όμορες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, κατά την παρ. 4 του άρθρου 13 του ν. 2971/2001, ισχύει ο περιορισμός των 500 τετ. μέτρων της παρ. 2 του ίδιου άρθρου, β) αν το αντάλλαγμα για την παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού σε όμορες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις καθορίζεται, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 13 του ν. 2971/2001 επί της κατώτατης τιμής του δίκλινου δωματίου, όπως αυτή καθορίζεται από τον Ε.Ο.Τ. ή επί της ανώτερης τιμής τέτοιων δωματίων που καθορίζεται ύστερα από δήλωση του επιχειρηματία και έγκριση του Ε.Ο.Τ. για το συγκεκριμένο ξενοδοχείο και γ) με ποιο τρόπο θα υπολογισθεί το αντάλλαγμα σε περίπτωση διαφορετικής κατώτατης τιμής αναλόγως της λειτουργίας της επιχείρησης κατά τη χαμηλή, μέση και υψηλή

περίοδο ή όταν η επιχείρηση δεν λειτουργεί όλο το έτος.

 Επί του παραπάνω ερωτήματος το Α΄ Τμήμα του Ν.Σ.Κ. γνωμοδότησε ως ακολούθως :

A.1. Στο άρθρο 13 του ν. 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 285/Α/2001), όπως το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 αυτού αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 10 του ν. 3207/2003, ορίζεται ότι « 1. Απλή χρήση του αιγιαλού και της παραλίας είναι κάθε χρήση, εφόσον από αυτή δεν παραβιάζεται ο προορισμός τους ως κοινοχρήστων πραγμάτων και δεν επέρχεται αλλοίωση στη φυσική μορφολογία του 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 δημοσίων κτημάτων. Σε ό,τι αφορά αιγιαλό και παραλία που περιβάλλει η εντός του οποίου βρίσκονται αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία και ιστορικοί τόποι, απαραίτητη προϋπόθεση για την παραχώρηση της απλής χρήσης του αποτελεί η σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού. Σε Ο.Τ.Α, φορείς διοίκησης και εκμετάλλευσης Λιμένων, οργανισμούς κοινής ωφέλειας και Ν.Π.Δ.Δ η παραχώρηση δύναται να γίνει με ή χωρίς αντάλλαγμα. Σε ιδιωτικό φορέα διαχείρισης η παραχώρηση γίνεται πάντοτε με αντάλλαγμα. 3. Είναι δυνατή η παραχώρηση, με τη διαδικασία και τους όρους του πρώτου εδαφίου της προηγούμενης παραγράφου, της απλής χρήσης αιγιαλού για την άσκηση δραστηριοτήτων, που εξυπηρετούν τους λουόμενους ή την αναψυχή του κοινού (όπως εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής, καθισμάτων, ομπρελών, λειτουργία τροχήλατου αναψυκτηρίου κλπ.). Αν παραχωρηθεί η χρήση αιγιαλού για την εκμίσθωση καθισμάτων και ομπρελών, η έκταση αιγιαλού κάθε παραχώρησης δεν δύναται να υπερβαίνει τα πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα. Εάν στον ίδιο αιγιαλό υπάρχουν περισσότερες παραχωρήσεις για την εκμίσθωση ομπρελών και καθισμάτων, πρέπει μεταξύ των διάφορων χώρων του αιγιαλού που έχουν παραχωρηθεί να υφίσταται ενδιάμεση απόσταση ελεύθερης ζώνης τουλάχιστον εκατό (100) μέτρων μήκους. Οι διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζονται εάν πρόκειται να παραχωρηθεί αιγιαλός για να εκμισθωθούν καθίσματα και ομπρέλες από εκείνους που έχουν γειτονικά καταστήματα και μόνο για το χώρο εμπρός από τα καταστήματά τους 4. Είναι δυνατή η παραχώρηση με τη διαδικασία και τους όρους που αναφέρονται στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1, χωρίς δημοπρασία, της απλής χρήσης για ένα χρόνο σε αυτούς που έχουν όμορες ξενοδοχειακές εν γένει επιχειρήσεις, κάμπινγκ ή κέντρα αναψυχής, για τους σκοπούς που αναφέρονται στο πρώτο εδάφιο της προηγούμενης παραγράφου προς εξυπηρέτηση του κοινού. Το αντάλλαγμα για την παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας που έχουν



ανακηρυχθεί Τουριστικά Δημόσια Κτήματα (Τ.Δ.Κ.), ως και των κτισμάτων ή εν γένει των εγκαταστάσεων που υφίστανται επ' αυτών, καθορίζεται με απόφαση του φορέα που ασκεί τη διοίκηση και διαχείριση των Τ.Δ.Κ., κατά τη διέπουσα αυτόν νομοθεσία. Το αντάλλαγμα, το οποίο δύναται να αναπροσαρμόζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, για την παραχώρηση της απλής χρήσης αγιαλού και παραλίας πλην των Τ.Δ.Κ. σε όμορες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις που καταβάλλεται στο Δημόσιο, υπολογίζεται από τον πολλαπλασιασμό του ενός δευτέρου (1/2) της τιμής δίκλινου δωματίου μετά λουτρού, χωρίς λοιπές επιβαρύνσεις, όπως η τιμή αυτή καθορίζεται από τον Ε.Ο.Τ. για κάθε ξενοδοχειακή επιχείρηση επί τον αριθμό των κλινών. Σε περίπτωση που το προκύπτον κατά τα ανωτέρω αντάλλαγμα τελεί σε δυσαναλογία προς το μίσθωμα που προκύπτει βάσει των μισθωτικών συνθηκών της περιοχής ή προς το καθοριζόμενο βάσει του άρθρου 22 του Ν. 2238/1994 (ΦΕΚ 151 Α) , καταβάλλεται στο Δημόσιο το αντάλλαγμα του εδαφίου αυτού. Δυσαναλογία μεταξύ πρώτου και δεύτερου τρόπου υπολογισμού του ανταλλάγματος θεωρείται ότι υπάρχει όπου η μεταξύ τους απόκλιση είναι τουλάχιστον πενήντα εκατοστά (50%). 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 αγιαλού και της παραλίας σε δήμους και κοινότητες για την άσκηση των δραστηριοτήτων της παραγράφου 2. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι όροι, οι προϋποθέσεις, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια. ».

2. Στην παράγραφο 4 του άρθρου 34 του άνω ν. 2971/2001 ορίζεται ότι « Παραμένουν σε ισχύ: α).....β) Ο Ν. 2160/1993 (ΦΕΚ 118 Α') εκτός της παραγράφου 21 του άρθρου 6 του νόμου αυτού που καταργείται και γ).....».

Στην παράγραφο 7 του άρθρου 1 του ν. 2160/1993 ορίζεται ότι « Οι εκμεταλλεόμενοι τουριστικές επιχειρήσεις διαμορφώνουν ελεύθερα τα τιμολόγια τους και υποχρεούνται κάθε χρόνο να τα υποβάλλουν στον Ε.Ο.Τ αναλυτικά και να τα τηρούν αμετάβλητα για διάστημα τουλάχιστον δώδεκα (12) μηνών από της υποβολής τους. Οι δηλούμενες τιμές δεν μπορεί να είναι κατώτερες από τις οριζόμενες κατ' έτος με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ., που εκδίδεται, ύστερα από πρόταση των οικείων φορέων υποβαλλομένη το αργότερο μέχρι 30 Ιουνίου του προηγούμενου έτους, και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Οι παραβάτες τιμωρούνται με πρόστιμο ύψους μέχρι πεντακοσίων χιλιάδων (500.000) δραχμών. Με αποφάσεις του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ., που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ρυθμίζεται ο χρόνος υποβολής των τιμολογίων στον Ε.Ο.Τ οι περιπτώσεις που επιτρέπονται εκπτώσεις στα παραπάνω τιμολόγια και

κάθε αναγκαία λεπτομέρεια».*

Στο άρθρο 16 της 503007/1976 απόφασης του Γενικού Γραμματέα Τουρισμού «Περί κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτών», που κυρώθηκε με το άρθρο 8 του ν.1652/1986 (Α' 167), ορίζεται ότι « Αι ανά την χώραν Ξενοδοχειακά Επιχειρήσεις οφείλουν να εισπράττουν καθ' όλον το έτος τας δηλωθείσας εις τον Ε.Ο.Τ. και εγκριθείσας υπ' αυτού τιμάς, απαγορευομένης της εισπράξεως τιμών κατωτέρων ή ανωτέρων των δηλωθεισών τοιοούτων, εν συνδυασμῷ προς τας υπό των Υπουργικών περί τιμών Ξενοδοχείων αποφάσεων καθοριζόμενας εκάστοτε εκπτώσεις. Προς διαπίστωσιν της πιστής τηρήσεως των ανωτέρω, οι Ξενοδόχοι υποχρεούνται όπως: α) Υποβάλλουν εις την αρμοδίαν Δ/νσην του Ε.Ο.Τ. τα μεταξύ αυτών και των Τουριστικών Γραφείων Εσωτερικού και Εξωτερικού υπογραφέντα (σύναφθέντα) συμβόλαια εις διπλούν προς έλεγχον και θεώρησιν. β) Θέτουν υπ' όψιν των αρμοδίων οργάνων του Ε.Ο.Τ. τα της ημερησίας κινήσεως και χρεώσεως πελατών (MALU COURANTE) ως και τα αντίγραφα των προς τους πελάτας επιδιδομένων λογαριασμών προς έλεγχον. Συμβόλαια μη υποβληθέντα προς θεώρησιν και έλεγχον ως ανωτέρω ουδεμίαν αποδεικτικήν ισχύν θα έχωσιν δια τον Ε.Ο.Τ. εν περιπτώσει ανακώψεως διαφοράς μεταξύ των συμβαλλομένων. Κατά των παραβατών των ως άνω διατάξεων θέλουσιν επιβληθή διοικητικά κυρώσεις εξικνούμεναι μέχρις ανακλήσεως του διορισμού του υπευθύνου Δ/ντού του Ξενοδοχείου εφ' όσον τα συμβόλαια φέρουσιν την υπογραφήν του και του υποβιβασμού της Ξενοδοχειακής Μονάδος εις την τάξιν εκείνην εις ην αντιστοιχούσιν αι κατά την διαπίστωσιν της παραβάσεως εισπραττόμεναι τιμαί (Β.Δ. 27/4-14/5/1937 άρθρον 10).».

Στο άρθρο 14 δε της ίδιας απόφασης ορίζεται ότι: « Εις έκαστον δωμάτιον δέον να υπάρξη πινακίς θεωρημένη υπό της Αστυνομίας εις την οποίαν να αναγράφονται εις τας οικείας στήλας αναλυτικώς, η τιμή του δωματίου, αι σχετικαί προσσαυζήσεις και η συνολική τιμή, ήτις θα προκόψη

* Με την παρ.13 του άρθρου 1 του π.δ 313/2001 «Μεταφορά αρμοδιοτήτων από τον Ε.Ο.Τ στο Υπουργείο Ανάπτυξης» (ΦΕΚ Α'221) η αρμοδιότητα του καθορισμού των κατώτερων τιμών της παρ. 7. του άρθρου 4 του ν. 2160/1994 περιήλθε στο Υπουργείο Ανάπτυξης και στη συνέχεια στο Υπουργείο Τουρισμού, μετά την ανασύστασή του με το π.δ. 122/2004 (ΦΕΚ Α'85). Ήδη με την περ. ζ' του άρθρου 7 του ν. 3270/2004 «Αρμοδιότητες του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης και θέματα τουρισμού» (ΦΕΚ Α'187) το άρθρο 1 του άνω π.δ. 313/2001 καταργείται από την έναρξη ισχύος των νέων οργανισμών του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης και του Ε.Ο.Τ., οι οποίοι δεν έχουν εκδοθεί μέχρι σήμερα.

εκ της αθροίσεως τούτων πλέον του αντιτίμου προεινού και γεύματος κατά τας εκάστοτε ισχύουσας Αγορανομικές Διατάξεις και εφ' όσον παρέχονται τοιαύτα προς επακριβή ενημέρωσιν των πελατών επί του συνολικού ποσού το οποίον υποχρεούνται να καταβάλουν ούτοι δια την διαμονήν εις το δωμάτιον του Ξενοδοχείου.».*

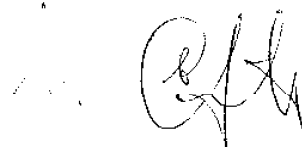
Τέλος στο άρθρο 8 του π.δ. 33/1979 «Περί τουριστικών καταλυμάτων εντός παραδοσιακών οικισμών» (ΦΕΚ Α' 10) ορίζεται ότι «Οι κάτοχοι αδείας λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων εντός παραδοσιακών κτισμάτων, οφείλουν να δηλώνουν προς τον Ε.Ο.Τ, εντός της προθεσμίας της τασσομένης δια την εκ μέρους ξενοδοχειακών επιχειρήσεων δήλωσιν των τιμών αυτών, τας τιμάς, ας προτίθενται να εισπράττουν κατά το επόμενον ημερολογιακός έτος, λεπτομερώς ανά δωμάτιον, διαμέρισμα κ.λ.π. αναλόγως της λειτουργικής αυτών μορφής. Ο Ε.Ο.Τ εγκρίνει τας δηλουμένας τιμάς, εφ' όσον αύται τηγχάνουν δεδικοιολογημένα εκ του επιπέδου της εγκαταστάσεως και των προσφερομένων υπηρεσιών ως και του επιπέδου της εν τω κτηρίω ποιότητος του περιβάλλοντος, καθορίζει δε κατά περίπτωσιν τα επιτρεπόμενα ποσοστά εκπτώσεων και προσαυξήσεων.».

Β. Από τις παραπάνω διατάξεις, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, προκύπτουν τα εξής:

1. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 13 του παραπάνω ν. 2971 / 2001 δίδεται η έννοια της

* Με την παρ. 2 του άρθρου 34 του ν. 2168/1993 (ΦΕΚ Α' 147) έργα που ανατέθηκαν στην Ελληνική Αστυνομία έστω και προσωρινα με διατάξεις νόμων, προεδρικών διαταγμάτων ή υπουργικών υποψώσεων τα σχέδια των οποίων δεν έχουν προσυπογραφεί από τον Υπουργό Δημόσιας Τάξης δεν εκτελούνται, εφόσον δεν διατηρηθούν σε ισχύ με κοινές αποφάσεις του Υπουργού Δημόσιας Τάξης και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, οι οποίες εκδίδονται, εφάπαξ εντός αποκλειστικής προθεσμίας ενός έτους από τη δημοσίευση του νόμου αυτού. Η προθεσμία αυτή δύναται να παραταθεί μέχρι τρεις μήνες, εφάπαξ, με απόφαση του Υπουργού Δημόσιας Τάξης, παρατάθηκε δε μέχρι 31-12-1994 με την 6004/8/43 μβ/ 1994 απόφαση του Υπουργού Δημόσιας Τάξης. Με την παρ. 1 του άρθρου 1 της 1947/1994 Υπουργικής απόφασης διατηρήθηκαν σε ισχύ οι διατάξεις του άρθρου 14 της 503007/29-1-1976 απόφασης του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ, που κυρώθηκε με το άρθρο 8 του ν. 1652/1986, που προβλέπουν τη θεώρηση των τιμοκαταλόγων των δωματίων των ξενοδοχείων από την Ελληνική Αστυνομία αλλά μόνον όσον αφορά ξενοδοχειακές επιχειρήσεις που λειτουργούν σε νομούς ή νησιά που δεν εδρεύουν υπηρεσίες του Ε.Ο.Τ. Με την παρ. 3 της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν.2647/1998 (ΦΕΚ Α'237) η θεώρηση των τιμοκαταλόγων των δωματίων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων που λειτουργούν σε νομούς ή νησιά που δεν εδρεύουν υπηρεσίες του Ε.Ο.Τ. περιήλθε στην αρμοδιότητα των Ο.Τ.Α. Η σχετική δε αρμοδιότητα του Ε.Ο.Τ. για τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις που λειτουργούν στις λοιπές περιοχές περιήλθε με το άρθρο 14 παρ.1 περ. στ. του π.δ. 313/2001 στις Διευθύνσεις Τουρισμού των Περιφερειών, ήδη δε με την παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 3270/2004 η σχετική αρμοδιότητα από 1-1-2005 περιήλθε στον Ε.Ο.Τ και ασκείται από τις περιφερειακές του υπηρεσίες τουρισμού.

απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας στις δε επόμενες παραγράφους 2,3,4 και 5 του ίδιου άρθρου αναφέρονται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία της παραχώρησης της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας καθώς και τα υποκείμενα στα οποία παραχωρείται αυτή. Ειδικότερα στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 καθορίζεται η διαδικασία της παραχώρησης, η οποία γίνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, έναντι ανταλλάγματος, κατά τις διατάξεις για την εκμίσθωση δημοσίων κτημάτων (δημοπρασία). Η παράγραφος αυτή ρυθμίζει την παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας, σε οποιονδήποτε (και όχι στις παρακείμενες ξενοδοχειακές ή άλλες επιχειρήσεις για την οποία προβλέπει η επόμενη παράγραφος), ειδικά για την άσκηση δραστηριοτήτων, που εξυπηρετούν τους λουόμενους ή την αναψυχή του κοινού (όπως εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής, καθισμάτων, ομπρελών κλπ.). Στην περίπτωση αυτή η παραχωρούμενη έκταση δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη των 500 τ.μ και αν στο ίδιο αιγιαλό υπάρχουν περισσότερες παραχωρήσεις για την εκμίσθωση καθισμάτων και ομπρελών πρέπει να υφίσταται , μεταξύ των περισσότερων παραχωρήσεων, ενδιάμεση ελεύθερη ζώνη 100 μέτρων. Τέτοια ελεύθερη ζώνη δεν απαιτείται να υπάρχει όταν η παραχώρηση γίνεται σε εκείνους που έχουν γειτονικά καταστήματα και μόνο για το χώρο μπροστά από τα καταστήματά τους. **Η παράγραφος 4 προβλέπει ειδικά για την παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας στις όμορες ξενοδοχειακές εν γένει επιχειρήσεις, κάμπινγκ ή κέντρα αναψυχής.** Η διάταξη της παραγράφου αυτής αναφέρει ότι η παραχώρηση αυτή είναι δυνατή με τη διαδικασία και τους όρους που αναφέρονται στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1. Όμως είναι προφανές ότι η παραπομπή γίνεται από παραδρομή στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 αντί του ορθού του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 2, γιατί τη διαδικασία την καθορίζει το εδάφιο αυτό της παραγράφου 2 και όχι η παράγραφος 1 η οποία δεν έχει περισσότερα εδάφια και απλώς καθορίζει την έννοια της απλής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας. Περαιτέρω κατά τη διάταξη αυτή της παραγράφου 4 η παραχώρηση στις όμορες ξενοδοχειακές κλπ επιχειρήσεις γίνεται χωρίς δημοπρασία, για ένα χρόνο και μόνο για τους σκοπούς της προηγούμενης παραγράφου προς εξυπηρέτηση του κοινού (δηλ. θαλάσσια μέσα αναψυχής, καθίσματα, ομπρέλες κλπ.). Η διάταξη αυτή ενώ παραπέμπει στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 και στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 3 ουδόλως παραπέμπει στο δεύτερο και τρίτο εδάφιο της παραγράφου 3 που αφορούν το ανώτατο όριο των 500 τ.μ που μπορεί να γίνει η παραχώρηση και την ελεύθερη ενδιάμεση λωρίδα των 100 μέτρων. Είναι προφανές ότι η παράλειψη της παραπομπής αυτής είναι ηθελημένη από το νομοθέτη , ο οποίος δεν θέλει στις περιπτώσεις παραχώρησης της απλής χρήσης του αιγιαλού και παραλίας στις όμορες



ξενοδοχειακές επιχειρήσεις κλπ, να ισχύουν οι περιορισμοί αυτοί. Άλλωστε ο περιορισμός της ελεύθερης ζώνης των 100 μέτρων δεν ισχύει, σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 2, και στις περιπτώσεις παραχώρησης αιγιαλού για εκμίσθωση καθισμάτων και ομπρελών από εκείνους που έχουν παρακείμενα καταστήματα και μόνο για το χώρο μπροστά από τα καταστήματά του. Αυτό προκύπτει και από την τεολογική ερμηνεία της διάταξης αυτή. Είναι προφανές ότι η διάταξη της παραγράφου 4, θεσπίστηκε προκειμένου να εξυπηρετούνται οι όμορες στον αιγιαλό ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στην εκπλήρωση των πρόσθετων υποχρεώσεων που έχουν αναλάβει έναντι των πελατών τους (καθίσματα, ομπρέλες, κανό, σέρφινγκ κλπ), χωρίς να εισπράττουν από τους πελάτες τους ανάλογο αντίτιμο από την εκμίσθωση σε αυτούς των άνω μέσων (ομπρελών κλπ) και τούτο γιατί οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις έχουν προβεί σε σοβαρότατες επενδύσεις και αποτελούν το βασικότερο παράγοντα της τουριστικής πολιτικής και ανάπτυξης της χώρας, για το λόγο δε αυτό η Πολιτεία ανέκαθεν με σειρά νομοθετημάτων, αρχής γενομένης με το διάταγμα 11/12 Νοεμβρίου 1929 προστάτευε τη χρήση του αιγιαλού μπροστά από ξενοδοχειακές επιχειρήσεις χάριν της εξυπηρέτησης ευρύτερου τουριστικού σκοπού. Κατά συνέπεια η άποψη, που διατυπώνεται στο 1097719/8826 π.ε./Β0010/4-5-2004 έγγραφο της Δ/σης Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων, ότι οι όροι και οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παρ. 3 του άρθρου 13 του άνω ν. 2741/2001 είναι γενικοί και εφαρμόζονται σε κάθε παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού, άρα και στην παραχώρηση αυτής σε όμορες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, για τις οποίες ισχύει και ο περιορισμός των 500 τ.μ., δεν βρίσκεται σε συμφωνία με τις παραπάνω διατάξεις. Κατά συνέπεια των παραπάνω ο περιορισμός των 500 τ.μ., που προβλέπεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 13 του ν. 2971/2001, δεν ισχύει στην περίπτωση παραχώρησης της απλής χρήσης αιγιαλού σε όμορη ξενοδοχειακή επιχείρηση κατά την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου.

2. Περαιτέρω η διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 13 του άνω ν. 2971/2001 ορίζει ότι σε περίπτωση παραχώρησης της απλής χρήσης αιγιαλού σε όμορη ξενοδοχειακή επιχείρηση, κατά τις διατάξεις της παραγράφου αυτής, το αντάλλαγμα υπολογίζεται από τον πολλαπλασιασμό του $\frac{1}{2}$ της τιμής δίκλινου δωματιού με λουτρό, χωρίς λοιπές επιβαρύνσεις, **«όπως η τιμή αυτή καθορίζεται από τον Ε.Ο.Τ. για κάθε ξενοδοχειακή επιχείρηση»** επί τον αριθμό των κλινών. Από τις προαναφερθείσες όμως διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 1 του ν. 2160/1993 και των άρθρων 16 και 14 της 503007/1976 απόφασης του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ., που κυρώθηκε με το άρθρο 8 του ν. 1652/1986, και του άρθρου 8 του π.δ. 33/1979, προκύπτει ότι ο Ε.Ο.Τ. με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ήδη

ο Υπουργός Τουριστικής Ανάπτυξης και ο Ε.Ο.Τ. από τη δημοσίευση του νέου Οργανισμού του) καθορίζει κάθε χρόνο μόνο τις κατώτατες τιμές των ξενοδοχείων γενικά κατά κατηγορία και όχι για κάθε συγκεκριμένη ξενοδοχειακή επιχείρηση, από τις οποίες δεν μπορεί να υπολείπονται οι τιμές που διαμορφώνουν ελεύθερα οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις διαμορφώνουν ελεύθερα τις τιμές των δωματίων και απλώς τις υποβάλλουν προς έγκριση στον Ε.Ο.Τ, προκειμένου να διαπιστωθεί ότι αυτές δεν υπολείπονται των τιμών που καθόρισε ο Ε.Ο.Τ., κατά τα ανωτέρω, και στη συνέχεια πινακίδα θεωρημένη από την Αστυνομία στην οποία αναγράφονται η τιμή του δωματίου, οι σχετικές προσαυξήσεις και η συνολική τιμή αναρτάται σε κάθε δωμάτιο του ξενοδοχείου. Συνεπώς, αφού ο νόμος για τον υπολογισμό του ανταλλάγματος αναφέρεται στην τιμή του δίκλινου δωματίου όπως αυτή καθορίζεται από τον Ε.Ο.Τ η τιμή αυτή είναι η τιμή που καθορίζεται με την απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ.(Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης, κατά τα ανωτέρω) κατ' έτος και από την οποία δεν μπορεί να υπολείπεται η τιμή που διαμορφώνει ελεύθερα η ξενοδοχειακή επιχείρηση και όχι η τιμή που διαμορφώνει ελεύθερα η ξενοδοχειακή επιχείρηση την οποία υποβάλλει στον Ε.Ο.Τ μόνο για την παραπάνω διαπίστωση και έγκριση. Η έννοια της αναφοράς δε της παραπάνω διάταξης στην τιμή που καθορίζεται από τον Ε.Ο.Τ «..... για κάθε ξενοδοχειακή επιχείρηση» είναι ότι αυτή αναφέρεται στην τιμή του δίκλινου δωματίου ξενοδοχείου της αντίστοιχης κατηγορίας (τάξης, κατηγορίας αστερών) με το ξενοδοχείο στο οποίο παραχωρείται η απλή χρήση του αιγιαλού, δεδομένου ότι ο Ε.Ο.Τ δεν καθορίζει τις τιμές για κάθε ξενοδοχειακή μονάδα χωριστά, αλλά κατά κατηγορία (τάξη, κατηγορία αστερών). Είναι προφανές ότι η διάταξη αυτή θεσπίστηκε από λόγους εύνοιας προς τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, για τους λόγους που αναφέρονται παραπάνω, προέβλεψε όμως ο νομοθέτης της παραπάνω διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 13 του ν. 2741/2001 (δεδομένου ότι δεν ηθέλησε η παραχώρηση αυτή να γίνεται δωρεάν ή με πολύ χαμηλό αντάλλαγμα), προς αποφυγή καταβολής πολύ χαμηλού ανταλλάγματος, για λόγους προστασίας του δημόσιου συμφέροντος, ότι σε περίπτωση που το αντάλλαγμα, που καθορίζεται κατά τον παραπάνω τρόπο, τελεί σε δυσανάλογα προς το μίσθωμα που προκύπτει με βάση τις μισθωτικές συνθήκες της περιοχής ή με αυτό που καθορίζεται με βάση το άρθρο 22 του ν. 2238/1994, και η απόκλιση είναι τουλάχιστον 50% τότε καταβάλλεται το αυξημένο αυτό αντάλλαγμα. Κατόπιν τούτου η άποψη της παραπάνω Δ/σης Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών που διατυπώνεται στο παραπάνω 109/7719/8826π.ε/Β0010/4-5-2004, κατά την οποία το αντάλλαγμα δεν υπολογίζεται με βάση την κατώτερη τιμή δίκλινου δωματίου που καθορίζεται από τον Ε.Ο.Τ κατά κατηγορία ξενοδοχείων αλλά με βάση τη

δηλούμενη τιμή» κάθε ξενοδοχειακή επιχείρηση χωριστά, δεν είναι σύμφωνη με τις παραπάνω διατάξεις. Αποδοχή της άποψης αυτής δημιουργεί και άλλο πρόβλημα σε περίπτωση που το συγκεκριμένο ξενοδοχείο έχει διαφορετικές τιμές στα δίκλινα δωμάτιά του, πρόβλημα που το έγγραφο αυτό το αντιμετωπίζει λαμβάνοντας υπόψη τη μέση τιμή των δίκλινων δωματίων.

3. Τέλος, όπως προαναφέρθηκε, η διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 13 του ν. 2971/2001 ορίζει ότι η παραχώρηση της απλής χρήσης του αιγιαλού γίνεται για ένα έτος και το αντάλλαγμα « υπολογίζεται από τον πολλαπλασιασμό του ενός δευτέρου (1/2) της τιμής δίκλινου δωματίου μετά λουτρού, χωρίς λοιπές επιβαρύνσεις, όπως η τιμή αυτή καθορίζεται από τον Ε.Ο.Τ. για κάθε ξενοδοχειακή επιχείρηση επί τον αριθμό των κλινών.». Εφόσον με την απόφαση του Ε.Ο.Τ. (Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης) καθορίζονται διαφορετικές τιμές για τη χαμηλή, μέση και υψηλή περίοδο είναι προφανές και εύλογο ο υπολογισμός του ετησίου μισθώματος να γίνεται χωριστά για κάθε περίοδο, ανάλογα με τους μήνες κάθε περιόδου και να αθροίζονται τα επί μέρους ποσά των περιόδων ((χαμηλής, μέσης, υψηλής). Συνεπώς το ετήσιο μίσθωμα είναι το άθροισμα των μισθωμάτων των περιόδων αυτών. Το άθροισμα δε των ποσών αυτών διαιρούμενο δια του 12 (12 μήνες παραχώρησης) δίδει το μέσο μηνιαίο αντάλλαγμα. Εάν η ξενοδοχειακή μονάδα δεν λειτουργεί για κάποιο χρονικό διάστημα το έτος, η μη λειτουργία της είναι αδιάφορη για τον καθορισμό και την καταβολή του ανταλλάγματος, το οποίο οφείλεται για ολόκληρο το έτος της παραχώρησης της απλής χρήσης του αιγιαλού, αφού σύμφωνα με την παραπάνω διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 13 του ν. 2741/2001 η παραχώρηση γίνεται για ένα έτος και ουδόλως αναφέρεται ότι η καταβολή του ανταλλάγματος θα γίνεται μόνο εάν και για όσο διάστημα λειτουργεί ή κάνει χρήση του αιγιαλού το ξενοδοχείο. Άλλωστε η πραγματική χρήση του παραχωρηθέντος αιγιαλού εναπόκειται στη βούληση της ξενοδοχειακής επιχείρησης στην οποία πάντως παρέχεται η δυνατότητα της χρήσης για ολόκληρο το διάστημα της παραχώρησης.

Γ. Κατόπιν των ανωτέρω κατά την ομόφωνη γνώμη του Α΄ Τμήματος του Ν.Σ.Κ οι απαντήσεις στα ερωτήματα είναι :

1. Στο πρώτο ερώτημα ότι, δεν ισχύει ο περιορισμός των 500 τ.μ, που προβλέπεται στην παρ. 3 του άρθρου 13 του ν. 2741/2001, στις παραχωρήσεις της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας στις όμορες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις κατά την παρ. 4 του ίδιου άρθρου.

2. Στο δεύτερο ερώτημα ότι, το αντάλλαγμα καθορίζεται με βάση την κατώτερη τιμή του δίκλινου δωματίου, όπως αυτή καθορίζεται από τον Ε.Ο.Τ. (Υπουργό Τουριστικής Ανάπτυξης) για τα αντίστοιχης κατηγορίας ξενοδοχεία και όχι από την ανώτερη τιμή που δηλώνεται από τον ξενοδοχειακό επιχειρηματία προς έγκριση για το συγκεκριμένο ξενοδοχείο και

3. Στο τρίτο ερώτημα ότι, σε περίπτωση που με την απόφαση του Ε.Ο.Τ. (Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης) καθορίζονται διαφορετικές τιμές για τη χαμηλή, μέση και υψηλή περίοδο, ο υπολογισμός του ετήσιου μισθώματος γίνεται χωριστά για κάθε περίοδο, ανάλογα με τους μήνες κάθε περιόδου και αθροίζονται τα επί μέρους ποσά των περιόδων ((χαμηλής, μέσης, υψηλής). Το ετήσιο μίσθωμα είναι το άθροισμα των μισθωμάτων των περιόδων αυτών. Το άθροισμα δε των ποσών αυτών διαιρούμενο δια του 12 (12 μήνες παραχώρησης) δίδει το μέσο μηνιαίο αντάλλαγμα. Εάν η ξενοδοχειακή μονάδα δεν λειτουργεί για κάποιο χρονικό διάστημα το έτος, η μη λειτουργία της είναι αδιάφορη για τον καθορισμό και την καταβολή του ανταλλάγματος, το οποίο οφείλεται για ολόκληρο το έτος της παραχώρησης της απλής χρήσης του αιγιαλού.

Θεωρήθηκε

Αθήνα 2-2-2005

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ



Πρόεδρος
N.S.K.

Ο Εισηγητής

Βασ. Σουλιώτης

Νομικός Σύμβουλος του Κράτους.