



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

Αριθμός γνωμοδοτήσεως 76/2017

**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
(Τμήμα Β')**

Συνεδρίαση της 27^{ης} – 3 - 2017

Σύνθεση :

Πρόεδρος : Αλέξανδρος Καραγιάννης, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ.

Μέλη : Στέφανος Δέτσης, Κωνσταντίνος Χαραλαμπίδης, Αδαμαντία Καπετανάκη, Ελένη Πασαμιχάλη, Χριστίνα Διβάνη, Διονύσιος Χειμώνας, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγητής : Αλέξανδρος Σταυράκης, Πάρεδρος ΝΣΚ (γνώμη χωρίς ψήφο).

Αριθμός Ερωτήματος: Το υπ' αρ. πρωτ. ΔΛΜΑΥ/Γ/ΦΓΝΩΜ/185113/3836/10.11.2016 έγγραφο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας [Γενική Γραμματεία Ενέργειας και Ορυκτών Πρώτων Υλών, Γενική Διεύθυνση Ορυκτών Πρώτων Υλών, Διεύθυνση Λατομείων Μαρμάρων και Αδρανών Υλικών (Τμήμα Ασφάλειας και Υποστήριξης)], το οποίο υπογράφεται από τον Γενικό Γραμματέα Ενέργειας και Ορυκτών Πρώτων Υλών.

Ερώτημα: 1) α) εάν, κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 6 ν. 1428/1984, όπως ισχύει, η παράταση της σύμβασης μίσθωσης δημόσιου λατομείου αδρανών υλικών είναι αποκλειστικά πενταετής ή εάν μπορεί να εκτείνεται σε μικρότερο χρονικό διάστημα, όπως αυτό των έντεκα μηνών,

β) εάν, κατά την έννοια του παραπάνω άρθρου, είναι έγκυρη η, με το από 8.11.2013 συμβολαιογραφικό έγγραφο συναφθείσα, παράταση της σύμβασης μίσθωσης του παραπάνω λατομείου από 8.11.2013 έως 13.10.2014, η διάρκεια της οποίας είχε λήξει στις 13.10.2009 (βάσει του αρχικού μισθωτηρίου συμβολαίου), δεδομένου ότι δεν υπάρχει χρονική αλληλουχία των δύο μισθωτηρίων, αλλά μεσολαβεί, ανάμεσα στη λήξη του πρώτου και την κατάρτιση του δεύτερου, διάστημα τεσσάρων και πλέον ετών,

γ) εάν είναι έγκυρη, λαμβανομένης υπόψη και της μέχρι τότε παράβασης συμβατικών όρων, η, περιεχόμενη στο ανωτέρω από 8.11.2013 συμβολαιογραφικό έγγραφο παράτασης, ρήτρα, περί μη προσμέτρησης στο συνολικό χρόνο μίσθωσης, ως χρόνου ενεργού μίσθωσης, του χρονικού διαστήματος από 13.10.2009 έως 8.11.2013, με το αιτιολογικό ότι κατά το διάστημα αυτό αποκλείσθηκε η εκμετάλλευση του λατομείου λόγω μη ολοκλήρωσης της διαδικασίας παράτασης κατά τη διάρκεια της αρχικής μίσθωσης,

2) εάν είναι νόμιμο το από 4.10.2013 αίτημα της μισθώτριας για περαιτέρω παράταση (μετά τις 13.10.2014) της παραπάνω μίσθωσης, για τη δεύτερη, προβλεπόμενη στο άρθρο 6 ν. 1428/1984, όπως ισχύει, πενταετία, λαμβανομένου υπόψη ότι τούτο υποβλήθηκε σε χρόνο προγενέστερο της ημερομηνίας σύναψης του συμβολαιογραφικού εγγράφου (πρώτης) παράτασης (8.11.2013),

3) εάν είναι δυνατή η, σύμφωνα με τις διατάξεις του ένατου άρθρου ν.4296/2014, επανεκκίνηση της εκμετάλλευσης του παραπάνω λατομείου, μέχρι την οριστική απόφαση της Διοίκησης για την έγκριση ή μη της δεύτερης παράτασης της μίσθωσης,

4) α) εάν, σε καταφατική απάντηση επί του δευτέρου ερωτήματος, η εμπρόθεσμη και μόνο υποβολή φακέλου ανανέωσης της Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων, προς την αρμόδια υπηρεσία, συνιστά το προαπαιτούμενο, για την εξέταση του αιτήματος περαιτέρω παράτασης της μίσθωσης, προβλεπόμενο στη διάταξη του άρθρου 10 παρ. 1 στοιχείο (γ) της υπουργικής απόφασης υπ' αρ. Δ10/Φ 68/οικ.30842/7.12.1993 (Β'917), δικαιολογητικό.

β) εάν, κατ' αντιστοιχία με το αμέσως παραπάνω ερώτημα, η από 16.10.2013 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, περί έγκρισης επέμβασης σε δασική έκταση, με διάρκεια ισχύος μέχρι 31.12.2014, συνιστά το προαπαιτούμενο, για την εξέταση του αιτήματος περαιτέρω παράτασης της μίσθωσης, προβλεπόμενο στη διάταξη του άρθρου 10 παρ. 1 στοιχείο (δ) της υπουργικής απόφασης υπ' αρ.Δ10/Φ68/οικ.30842/7.12.1993(Β'917), δικαιολογητικό,

γ) εάν το αίτημα για τροποποίηση - ανανέωση της Α.Ε.Π.Ο., που εκκρεμεί προς έγκριση στην αρμόδια υπηρεσία, καθώς και το γεγονός της επιβολής προστίμων και η σε εξέλιξη διαδικασία αναδάσωσης της εκτός ορίων λατομικού χώρου παράνομα εξορυχθείσας περιοχής, σε συνδυασμό με, περιεχόμενες σε έγγραφα της Επιθεώρησης Μεταλλείων, Διεύθυνσης ΠΕ.ΧΩ.Σ. Περιφέρειας και Διεύθυνσης Δασών Αποκεντρωμένης Διοίκησης, διαπιστώσεις, αναγόμενες στο χρονικό διάστημα από 8.11.2013 μέχρι 13.10.2014, μπορούν να καλύψουν την, προβλεπόμενη στο άρθρο 11 παρ. 1 της υπουργικής απόφασης υπ' αρ. Δ10/Φ68/οικ.30842/7.12.1993 (Β'917), οφειλόμενη διαπίστωση για την τήρηση ή μη των όρων της αρχικής μισθωτικής σύμβασης.

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

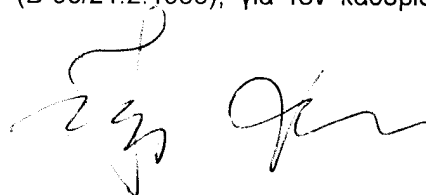
Ιστορικό.

1. Με την υπ' αρ. 22971/13.10.1989 πράξη του συμβολαιογράφου Ηρακλείου Κρήτης Ιωάννη – Εμμανουήλ Βαρβεράκη (τόμ. 2571, αρ. μεταγραφής 219784 στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου Ηρακλείου), δημόσια έκταση 300 στρεμμάτων του Α' λατομικού χώρου της λατομικής περιοχής Δαμάστας Δήμου τέως Τυλίσσου και νύν Μαλεβιζίου Νομού Ηρακλείου¹ εκμισθώθηκε στον Γ.Μ., για τη λειτουργία λατομείου αδρανών υλικών και για χρονικό διάστημα δεκαπέντε (15) ετών. Αναγκαστική, από την εφαρμογή του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 6 ν. 2115/1993, που θεσπίσθηκε στο μεταξύ, παράταση της μίσθωσης, με πενταετή διάρκεια από τη λήξη της αρχικής σύμβασης (13.10.2004) και (νέα) λήξη στις 13.10.2009, ώστε η διάρκειά της να ανέλθει συνολικά στα είκοσι (20) έτη, κατ' άρθρα 6 ν. 2115/1993 και 7 παρ. 2^α ν. 2837/2000, διαπιστώθηκε με την υπ' αρ. πρωτ. ΔΙΣΑ 9228/28.12.2004 πράξη του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης. Στην απόφαση αυτή προβλέφθηκε η, μετά από αίτηση του μισθωτή, δυνατότητα περαιτέρω παράτασης μέχρι δύο πενταετίες.

2. Στη μίσθωση έχει υπεισέλθει, σήμερα, κατόπιν εισφοράς του συνόλου των μισθωτικών δικαιωμάτων (άρθρο 6 παρ. 3 ν. 1428/1984), η εταιρεία με την επωνυμία «Λ.Δ. Ανώνυμη Βιομηχανική και Εμπορική Εταιρεία» και το διακριτικό τίτλο «Λ.Δ. Α.Ε.» (εγκριτική απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης υπ' αρ. πρωτ. ΔΙΣΑ 8925/8.12.2006, πράξη του συμβολαιογράφου Ηρακλείου Ι. – Ε. Βαρβεράκη υπ' αρ. 40294/20.2.2007) [εφεξής: «η μισθώτρια», «η εταιρεία»].

3. Περιβαλλοντικοί όροι για το σύνολο των δραστηριοτήτων της εταιρείας (εξόρυξη και επεξεργασία), καθώς και για τον εκσυγχρονισμό και την τροποποίηση των εγκαταστάσεών της, εγκρίθηκαν με την υπ' αρ. πρωτ. 7236/92/14.10.1992 απόφαση του Νομάρχη Ηρακλείου και τις υπ' αρ. πρωτ. ΔΠΕΧΩ 3650/27.9.2004 και 7576/19.1.2009 αποφάσεις του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης και με διάρκεια της ισχύος τους μέχρι 31.12.2014. Συνακόλουθα, με την υπ' αρ. πρωτ. ΔΔΗ 5566/28.9.2009 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης, παρατάθηκε, επίσης μέχρι 31.12.2014, η υπ' αρ. πρωτ. ΔΔΝΗ 2970/15.9.1989 αρχική εγκριτική απόφαση του Νομάρχη Ηρακλείου για τη διενέργεια των λατομικών εργασιών σε δασική έκταση, με τον όρο ότι αυτές πραγματοποιούνται εντός του μισθίου. Η Τεχνική Μελέτη Εκμετάλλευσης του λατομείου εγκρίθηκε με τις υπ' αρ. πρωτ. 11-5^η/Φ6.20.4/1297/27.2.1989, Δ10/Β/Φ17.16/15307/4643/13.9.2004 και Δ10/Β/Φ17.11/17.16/οικ.13308/2520/16.6.2009 αποφάσεις της Διεύθυνσης Λατομείων Μαρμάρων

¹ [Απόφαση Νομάρχη Ηρακλείου υπ' αρ. 29771/11.1.1985 (Β'93/21.2.1985), για τον καθορισμό λατομικών περιοχών στον Νομό Ηρακλείου].



3

και Αδρανών Υλικών του (τότε), κατά περίπτωση, Υπουργείου Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας και Ανάπτυξης, που αναφέρονται στην ανά πενταετία συνέχιση της εκμετάλλευσης.

4. Μετά τη διαπίστωση, διαχρονικών και καθ' υποτροπή, παράνομων, κατά παράβαση του άρθρου 71 ν. 998/1979, επεκτάσεων της λατόμευσης, εκτός των ορίων του λατομικού χώρου, αλλά και της λατομικής περιοχής, με αλλοίωση-εκχέρσωση δασικής έκτασης, εξόρυξη και εναπόθεση αδρανών υλικών («μπάζωμα») και άλλες παραβάσεις περιβαλλοντικών όρων (με συνέπεια το ανέφικτο της σταδιακής αποκατάστασης του λατομικού χώρου): α) υποβλήθηκαν από τη Διεύθυνση Δασών της Περιφέρειας, και, μετέπειτα, Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης προς την Εισαγγελία Πλημμελειοδικών Ηρακλείου οι από 10.12.2001, 24.10.2005, 22.6.2006 και 17.12.2009 μηνυτήριες αναφορές κατά του Γ.Μ. και της μισθώτριας, β) έκταση συνολικού εμβαδού 206.819,40 τ.μ. κηρύχθηκε αναδασωτέα με τις υπ' αρ. πρωτ. ΔΔΗ 101/9.1.2002 (Δ' 84), 5383/05/17.2.2006 (Δ' 234) και 6627/30.11.2009 (Δ' 568) αποφάσεις του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης, αιτήσεις ακυρώσεως κατά των οποίων απορρίφθηκαν με τις υπ' αρ. 3374/2006 και 2631/2010 αποφάσεις του Συμβουλίου Επικρατείας, γ) εκδόθηκαν από την παραπάνω Διεύθυνση τα υπ' αρ. πρωτ. ΔΔΗ 1504/26.3.2008 και 2988/4.8.2011 Πρωτόκολλα Διοικητικής Αποβολής (και καταλογισμού αποζημίωσης για αποκατάσταση ζημίας και παράνομης χρήσης δημόσιας δασικής έκτασης), που επικυρώθηκαν μεταγενέστερα με αποφάσεις του Ειρηνοδικείου Ηρακλείου και δ) επιβλήθηκαν, με τις από 14.1.2002, 30.8.2004, 26.9.2007, 29.4.2010 και 26.4.2013 αποφάσεις του Επιθεωρητή Μεταλλείων Νοτίου Ελλάδος και τις από 28.11.2003 και 18.7.2007 αποφάσεις του Νομάρχη Ηρακλείου, χρηματικές ποινές των άρθρων 15, 16 ν. 1428/1984 και πρόστιμα του άρθρου 30 ν. 1650/1986, συνολικού ύψους 171.000 ευρώ και 8.000 ευρώ, αντίστοιχα.

5. Παρ' όλα αυτά, με την υπ' αρ. πρωτ. ΔΙΣΑ 7482/29.9.2009 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης, σε συνέχεια της από 15.10.2007 (αρ. πρωτ. ΔΙΣΑ 7626) αίτησης της εταιρείας, εγκρίθηκε η παράταση της μίσθωσης του λατομείου για την πρώτη πενταετία, μέχρι 13.10.2014 και καθορίστηκαν οι όροι της. Σύμφωνα με τον τελευταίο όρο της παραπάνω απόφασης, εντός 45 ημερών έπρεπε να συνταχθεί και υπογραφεί συμβολαιογραφικό έγγραφο παράτασης της μίσθωσης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της μισθώτριας.

6. Κατά τον χρόνο που μεσολάβησε, ανάμεσα στη διοικητική άδεια – «έγκριση» της παράτασης και την προβλεπόμενη σύναψη του μισθωτηρίου και συγκεκριμένα στις 27 και 28.10.2009 και επειδή διαπιστώθηκαν αρμοδίως, με τις οικείες εκθέσεις αυτοψίας της Διεύθυνσης Δασών Ηρακλείου και της Διεύθυνσης Σχεδιασμού και Ανάπτυξης (ΔΙΣΑ) της Περιφέρειας Κρήτης, επανειλημμένες σοβαρές παραβάσεις της δασικής και λατομικής νομοθεσίας (παράνομη κατάληψη

αναδασωτέας έκτασης και νέων δασικών εκτάσεων, υπέρβαση των ορίων του μισθωμένου λατομικού χώρου σε μεγαλύτερη έκταση από προηγούμενη καταμέτρηση), η Διεύθυνση Σχεδιασμού και Ανάπτυξης (ΔΙΣΑ) της Περιφέρειας Κρήτης δήλωσε εγγράφως (έκθεση αυτοψίας υπ' αρ. πρωτ. ΔΙΣΑ 8313/12.11.2009) ότι δεν προτίθεται «μέχρι την ολοκλήρωση των διαδικασιών» να επισπεύσει τη σύναψη-υπογραφή της συμβολαιογραφικής πράξης παράτασης της μίσθωσης του λατομικού χώρου, ενόψει και της διενεργούμενης από την Εισαγγελία Πλημμελειοδικών Ηρακλείου προκαταρκτικής εξέτασης και ενημέρωσε την εταιρεία με το υπ' αρ. πρωτ. ΔΙΣΑ 8382/18.11.2009 έγγραφο.

7. Κατ' ακολουθία, και η Διεύθυνση Δασών Ηρακλείου εισηγήθηκε, από 10.11.2009 (αρ. πρωτ. ΔΔΗ 6281), στον Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης: α) την άρση της υπ' αρ. πρωτ. ΔΔΝΗ 2970/15.9.1989 απόφασης του Νομάρχη Ηρακλείου, περί έγκρισης διενέργειας λατομικών εργασιών σε δασική έκταση - όπως παρατάθηκε με την υπ' αρ. πρωτ. ΔΔΗ 5566/28.9.2009 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης - με το αιτιολογικό της μη τήρησης των όρων της αρχικής απόφασης και της υποτροπής και β) την άρση της υπ' αρ. πρωτ. ΔΙΣΑ 7482/29.9.2009 απόφασης του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης, με την οποία εγκρίθηκε η παράταση της μίσθωσης του λατομείου μέχρι 13.10.2014. Την ανάκληση της τελευταίας αυτής απόφασης εισηγήθηκε και μεταγενέστερα (28.1.2010) στον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας η Διεύθυνση Σχεδιασμού και Ανάπτυξης (ΔΙΣΑ) της Περιφέρειας Κρήτης, την υπενθύμισε, δε, ως (μετονομασθείσα) Διεύθυνση Τεχνικού Ελέγχου και στον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης (29.3.2012), η δε Επιθεώρηση Μεταλλείων Νοτίου Ελλάδος, με το υπ' αρ. πρωτ. ΕΜΝΕ/Φ11.3.13/6/4096/18.12.2009 έγγραφό της, απαγόρευσε κάθε εξορυκτική δραστηριότητα εντός και εκτός του λατομικού χώρου, μέχρι την ικανοποίηση των όρων που έθεσε στο έγγραφο αυτό (πρόσφατη και πλήρη τοπογραφική αποτύπωση, οριοθέτηση και οριοσήμανση του λατομικού χώρου, σε συμφωνία, άλλωστε, προς τον όρο υπ' αρ. 11 του από 13.10.1989 μισθωτηρίου), υπενθύμισε, δε, στην εταιρεία την εν λόγω απαγόρευση και μεταγενέστερα (23.1.2012).

8. Με το Δ.Υ./3.9.2010 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης προς τη Διεύθυνση Δασών Ηρακλείου, δόθηκε εντολή σύμφωνα με την οποία, προκειμένου να εκδοθεί απόφαση επί της από 10.11.2009 εισήγησης για την άρση ή μη της υπ' αρ. πρωτ. ΔΙΣΑ 7482/29.9.2009 έγκρισης παράτασης της μίσθωσης, η εταιρεία θα έπρεπε εντός τριών μηνών να προβεί σε αποκατάσταση με αναδάσωση των εκτάσεων που εκμεταλλεύθηκε παράνομα και κηρύχθηκαν αναδασωτέες. Με το υπ' αρ. πρωτ. ΔΔΗ 3727/3.9.2010 έγγραφο της Διεύθυνσης Δασών, η παραπάνω εντολή γνωστοποιήθηκε στην εταιρεία.



9. Στις 6.4.2011, η εκμεταλλεύτρια εταιρεία υπέβαλε στη Διεύθυνση Δασών Ηρακλείου μελέτη αναδάσωσης εκτάσεων πλησίον του λατομικού χώρου. Η Διεύθυνση Δασών, με το υπ' αρ. πρωτ. ΔΔΗ 1274/20.4.2011 έγγραφό της, επέστρεψε την παραπάνω μελέτη προς συμπλήρωση, με την παρατήρηση ότι σε αυτήν δεν προβλέπεται αναδάσωση όλων των εκτάσεων που έχουν κηρυχθεί αναδασωτέες αλλά μόνο έκτασης 75 στρεμμάτων. Ταυτόχρονα, (5.5.2011), ενημέρωσε τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης ότι οι εργασίες αποκατάστασης, με αναδάσωση των παράνομων επεκτάσεων του λατομικού χώρου, δεν είχαν εκτελεσθεί, οκτώ μήνες μετά την εντολή του.

10. Στις 17.5.2011 (αρ. πρωτ. ΔΤΕ 856), η εταιρεία υπέβαλε αίτημα για σύναψη-υπογραφή του συμβολαίου παράτασης της μίσθωσης, ενώ στις 15.9.2011 διαπιστώθηκε, κατόπιν αυτοψίας της Διεύθυνσης Δασών (αρ. πρωτ. ΔΔΗ 3859/19.9.2011), παράνομη εκτέλεση λατομικών εργασιών και ζητήθηκε από την εταιρεία η άμεση διακοπή τους (αρ. πρωτ. ΔΤΕ 2196/3.10.2011), ενώ βεβαιώθηκαν, από το Αστυνομικό Τμήμα Περιφέρειας Γαζίου, γενόμενες, στις 23.9.2011 και 28.9.2011, παραβάσεις.

11. Εν όψει των νέων αυτών επιβαρυντικών περιστάσεων και της άπρακτης τήρησης από την εταιρεία της αρχής της προηγούμενης ακρόασης, με την υπ' αρ. πρωτ. ΔΔΗ 6879/17.9.2012 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης καταργήθηκε η υπ' αρ. πρωτ. 2970/15.7.1989 απόφαση του Νομάρχη Ηρακλείου για την έγκριση διενέργειας λατομικών εργασιών σε δασική έκταση - όπως παρατάθηκε με την υπ' αρ. πρωτ. 5566/28.9.2009 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης - λόγω μη τήρησης από την εταιρεία των όρων της αρχικής απόφασης καθ' υποτροπή (συνεχής λατόμευση εκτός των ορίων της λατομικής περιοχής), ακολούθησε, δε, η υπ' αρ. πρωτ. ΔΤΕ 2091/2.11.2012 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης, ανακλητική της με αρ. πρωτ. 7482/29.9.2009 απόφασης του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης περί έγκρισης παράτασης της μίσθωσης του λατομείου.

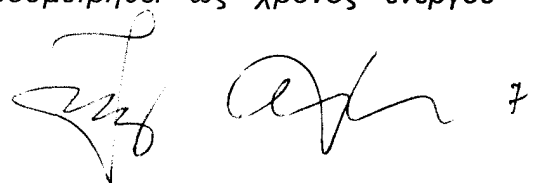
12. Με το υπ' αρ. πρωτ. οικ.606/20.3.2013 έγγραφο της ΔΤΕ, η εταιρεία κλήθηκε να απομακρύνει τα μηχανήματα και να παραδώσει το μίσθιο εντός δύο μηνών από την επίδοσή του, ενώ με την υπ' αρ. πρωτ. ΔΤΕ 734/3.4.2013 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης ορίσθηκε επιτροπή παραλαβής του λατομείου. Με διαδοχικές εντολές του τελευταίου, ο χρόνος παράδοσης παρατάθηκε για διάστημα 45 ημερών από 24.5.2013, στη συνέχεια μέχρι 10.9.2013 και, τέλος, «έως ότου συλλεγούν τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα από τις συναρμόδιες Υπηρεσίες».

13. Στις 10.5.2013 η εταιρεία υπέβαλε αίτημα επανεξέτασης της αδειοδότησης, συνυποβάλλοντας επικαιροποιημένη μελέτη αναδάσωσης της περιοχής. Με τα υπ' αρ. πρωτ. ΔΔΗ 3222/31.5.2013 και 39715/14776/4.7.2013

αντίστοιχα έγγραφα της Διεύθυνσης Δασών Ηρακλείου και της Διεύθυνσης ΠΕ.ΧΩ.Σ. της Περιφέρειας Κρήτης επισημάνθηκε ότι δεν έχουν τηρηθεί οι περιβαλλοντικοί όροι, ούτε έχει λάβει χώρα περιβαλλοντική αποκατάσταση του εγκεκριμένου λατομικού χώρου και της, εκτός ορίων αυτού, περιοχής που υπέστη αλλοίωση. Με το υπ' αρ. πρωτ. 4338/7.6.2013 έγγραφο της Διεύθυνσης Δασών, η επικαιροποιημένη μελέτη αναδάσωσης δεν έγινε αποδεκτή, καθότι σε αυτήν προβλεπόταν αναδάσωση μόνο 75 στρεμμάτων (όπως ακριβώς και στην παλαιότερη) από το σύνολο των δασικών εκτάσεων, εμβαδού 234.792,32 τ.μ., που αλλοιώθηκαν παράνομα (με εξόρυξη ή απόθεση αδρανών υλικών) κατά την εκμετάλλευση του λατομείου, παρουσιάζονταν, δε, σοβαρές ελλείψεις, αφορώσες στις εργασίες υλοποίησης της αναδάσωσης και την προστασία της από βοσκή και πυρκαγιά. Η υπηρεσία αυτή εκ νέου δήλωσε την αντίθεσή της στην επαναλειτουργία του λατομείου (αρ. πρωτ. ΔΔΗ 4733/3.7.2013). Περαιτέρω, με το υπ' αρ. πρωτ. ΕΜΝΕ/Φ11.3.13/6/2723/15.7.2013 έγγραφό της, η Επιθεώρηση Μεταλλείων Νοτίου Ελλάδος επιβεβαίωσε την απαγόρευση κάθε εξορυκτικής δραστηριότητας εντός και εκτός του λατομικού χώρου, μέχρι την ικανοποίηση των όρων που είχαν τεθεί. Μάλιστα, με το υπ' αρ. πρωτ. ΕΜΝΕ/Φ11.3.13/6/2698/16.7.2013 έγγραφο της Επιθεώρησης, κλήθηκε η εταιρεία να λάβει άμεσα μέτρα ασφάλειας (άρθρου 86 παρ. 7 Κανονισμού Μεταλλευτικών και Λατομικών Εργασιών), με περίφραξη των ορίων του λατομικού χώρου, καθώς και κάθε απόκρημνου σημείου του.

14. Παρ' όλα αυτά, με την υπ' αρ. πρωτ. 6097/16.10.2013 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης, ανακλήθηκε η υπ' αρ. πρωτ. 6879/17.9.2012 απόφασή του, υπό την προϋπόθεση αφενός της διενέργειας των λατομικών εργασιών εντός των ορίων του λατομικού χώρου όπως έχουν καθορισθεί, αφετέρου της σύνταξης της μελέτης και υλοποίησης της αναδάσωσης του συνόλου των εκτάσεων που έχουν κηρυχθεί από τη Διεύθυνση Δασών Ηρακλείου ως αναδασωτέες, ενώ, υπό τις αυτές προϋποθέσεις, έλαβε χώρα, με την υπ' αρ. πρωτ. 2679/4.11.2013 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης, η άρση της υπ' αρ. πρωτ. 2091/2.11.2012, ανακλητικής της από 29.9.2009 έγκρισης παράτασης της μίσθωσης, απόφασής του.

15. Μετά από τα παραπάνω, συνήφθη ενώπιον της συμβολαιογράφου Ηρακλείου Κρήτης Ιωάννας Σφίγγα, με την υπ' αρ. 17659/8.11.2013 (αρ. πρωτ. ΔΤΕ 4.1.2014) πράξη της, «Δηλωτικό» της, μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της εταιρείας "Λ.Δ. Α.Ε.", παράτασης μίσθωσης του λατομείου αδρανών υλικών, του Α' λατομικού χώρου, της λατομικής περιοχής Δαμάστας του Δ. Μαλεβιζίου Ν. Ηρακλείου, από 8.11.2013 έως 13.10.2014. Στη συμβολαιογραφική αυτή πράξη αναφέρεται ότι δεν αποκλείεται η περαιτέρω παράταση της μίσθωσης εφόσον εκπληρωθούν προηγουμένως οι νόμιμες προϋποθέσεις, καθώς και ότι "...Τα συμβαλλόμενα μέρη αποδέχονται να μην προσμετρηθεί ως χρόνος ενεργού



μισθώσεως του μισθίου λατομείου το χρονικό διάστημα από 13.10.2009 μέχρι 8.11.2013, για το λόγο ότι κατά το αντίστοιχο χρονικό διάστημα απεκλείσθη η εκμετάλλευση του λατομείου, λόγω μη ολοκλήρωσεως της διαδικασίας της παρατάσεως της μισθώσεως του λατομείου...». Επαναλαμβάνονται, δε, οι αναφερόμενοι, στην υπ' αρ. πρωτ. 7482/29.9.2009 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης, όροι μίσθωσης.

16. Σε χρόνο (4.10.2013) προγενέστερο της ημερομηνίας υπογραφής του ανωτέρω μισθωτηρίου, η εταιρεία ζήτησε (αρ. πρωτ. ΔΤΕ 2491/11.10.2013), προφανώς για διασφάλιση της προθεσμίας, την περαιτέρω παράταση της μίσθωσης του λατομείου και μετά τις 13.10.2014, για τη δεύτερη προβλεπόμενη πενταετία της παραγράφου 2 του άρθρου 6 ν. 1428/1984, όπως ισχύει.

17. Με το υπ' αρ. ΔΤΕ 2491/17.7.2014 έγγραφό της, η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης ενεργοποίησε τη διαδικασία εξέτασης του αμέσως παραπάνω αιτήματος, πριν τη λήξη (13.10.2014) της υπ' αρ. 17659/8.11.2013 σύμβασης «παράτασης» της μίσθωσης, ζητώντας από την εταιρεία να προσκομίσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, μεταξύ των οποίων Απόφαση παράτασης της Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων για την επόμενη πενταετία, στην οποία, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (ν. 4014/2011), θα ενσωματώνεται και η παράταση έγκρισης επέμβασης σε δασική έκταση. Με το υπ' αρ. πρωτ. 2234/6.11.2014 έγγραφό της προς την εταιρεία, απαγόρευσε κάθε λατομική εργασία λόγω λήξης της υπ' αρ. 17659/8.11.2013 μίσθωσης στις 13.10.2014.

18. Με το υπ' αρ. πρωτ. 5644/3.9.2014 έγγραφο της Διεύθυνσης Δασών Ηρακλείου έγινε γνωστό ότι δεν είναι δυνατή επί του παρόντος η ικανοποίηση του αιτήματος για παράταση ισχύος της έγκρισης επέμβασης, ενώ, με το υπ' αρ. πρωτ. 143558/2837/19.11.2014 έγγραφό της, η Διεύθυνση ΠΕ.ΧΩ.Σ. Περιφέρειας Κρήτης αναφέρεται στις παραβάσεις των περιβαλλοντικών όρων της Α.Ε.Π.Ο., την επιβολή προστίμων, την μη υλοποίηση των εργασιών αποκατάστασης, την παράνομη επέκταση των εξορυκτικών δραστηριοτήτων σε περιοχή εκτός των ορίων της λατομικής περιοχής, την μη υλοποίηση εργασιών αποκατάστασης ούτε σε αυτό το τμήμα και την εν γένει περιβαλλοντική υποβάθμιση. Διαπιστώθηκε, επίσης, η μη αναδάσωση των κηρυγμένων αναδασωτέων εκτάσεων.

19. Η εταιρεία ανταποκρίθηκε μόλις στις 29.10.2015, θέτοντας υπόψη της Διεύθυνσης Τεχνικού Ελέγχου της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης την από 5.8.2014 υποβληθείσα, στην αρμόδια Διεύθυνση ΠΕ.ΧΩ.Σ., Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, με σχετικό φάκελο για ανανέωση - τροποποίηση των περιβαλλοντικών όρων της δραστηριότητας και την από 30.9.2015 υποβληθείσα στη Διεύθυνση Δασών Ηρακλείου Μελέτη Αναδάσωσης, εγκριθείσα στις 13.10.2015.

20. Με το υπ' αρ. πρωτ. ΔΔΗ 2305/18.12.2015 έγγραφο της Διεύθυνσης Δασών Ηρακλείου της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης διαπιστώθηκε ότι δεν

πληρούνται οι προϋποθέσεις χορήγησης περαιτέρω (δεύτερης) παράτασης της μίσθωσης, ενώ, με το από 22.2.2016 αίτημά της, η εταιρεία ζήτησε την επανεκκίνηση της διαδικασίας, ενόψει της υπ' αρ. πρωτ. 8019/10.11.2015 απόφασης του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης για εκτέλεση της αναδάσωσης στη θέση «Αμαργολιός» Τοπικής Κοινότητας Δαμάστας Δήμου Μαλεβιζίου.

Νομοθετικό πλαίσιο.

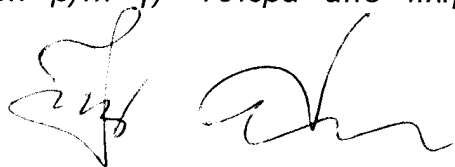
21. Στον ν. 1428/1984 «Εκμετάλλευση λατομείων αδρανών υλικών και άλλες διατάξεις» (Α'43) ορίζονται, πλην άλλων, τα εξής:

«Άρθρο 5 [όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 5 ν. 2115/1993 (Α'15)].
Εκμίσθωση δημόσιων λατομείων. 1. Η εκμίσθωση των λατομείων αδρανών υλικών, που ανήκουν στην κυριότητα του Δημοσίου, γίνεται από το νομάρχη αποκλειστικά με πλειοδοτική δημοπρασία με ενσφράγιστες προσφορές. ... 2. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η εκμίσθωση με απευθείας σύμβαση δημόσιων λατομείων αδρανών υλικών, όταν τούτο είναι αναγκαίο για την εκτέλεση ανατιθέμενου εθνικού ή διανομαρχιακού δημόσιου έργου, στον ανάδοχο του έργου. ... 3. ... 4. ...».

«Άρθρο 6 [όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 6 ν. 2115/1993 (Α'15)].
Παραχώρηση του δικαιώματος εκμετάλλευσης με σύμβαση μίσθωσης. 1. Οι συμβάσεις μισθώσεως του προηγούμενου άρθρου καταρτίζονται μόνο με συμβολαιογραφικό έγγραφο και για διάρκεια είκοσι (20) ετών. ... 2. Η διάρκεια των είκοσι (20) ετών μπορεί να παραταθεί μέχρι δύο (2) πενταετίες. Η παράταση χορηγείται με απόφαση του νομάρχη, ... Για την παράταση αυτήν υποβάλλεται από το μισθωτή κατά τη διάρκεια του προτελευταίου έτους της μισθώσεως αίτηση, καθώς και τα δικαιολογητικά, που καθορίζονται στην απόφαση της παραγράφου 4 του άρθρου 7. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται και επί των συμβάσεων μισθώσεων, που έχουν κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος συναφθεί εντός λατομικών περιοχών. 3. ... 4.».

«Άρθρο 9 [όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 9 ν. 2115/1993 (Α'15)]. Άδεια εκμετάλλευσης. 1. ... Για τα δημόσια λατομεία η σύμβαση μισθώσεως επέχει θέση άδειας εκμεταλλεύσεως. 2. 3. Πριν από την υπογραφή της συμβάσεως ή τη χορήγηση άδειας εκμεταλλεύσεως, κατατίθεται τεχνική μελέτη εγκεκριμένη από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας, καθώς και η απόφαση έγκρισης περιβαλλοντολογικών όρων, που προβλέπεται από την ΚΥΑ 69269/ 5387/24.10.1990 (Β'678), προκειμένου δε περί δασικών εκτάσεων, η έγκριση επεμβάσεως, που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 57 του ν. 998/1979 (Α'289). 4. 5.».

«Άρθρο 11 [όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 11 ν. 2115/1993 (Α'15)].
Ανάκληση άδειας εκμετάλλευσης - Μονομερής λύση σύμβασης. 1. Ο νομάρχης μπορεί να ανακαλέσει την άδεια εκμεταλλεύσεως ή να καταγγείλει τη σύμβαση μισθώσεως στις ακόλουθες περιπτώσεις: α)... β)... γ) Ύστερα από πλήρως



9

αιτιολογημένη πρόταση της αρμόδιας, ανάλογα με την περίπτωση, αρχής ή υπηρεσίας λόγω παραβάσεως από τον εκμεταλλευτή των όρων της άδειας εκμεταλλεύσεως ή της συμβάσεως μισθώσεως ή της εγκρίσεως περιβαλλοντολογικών όρων. Στην περίπτωση αυτήν απαιτείται εισήγηση και βεβαίωση του αρμόδιου επιθεωρητή μεταλλείων, ότι έχουν εξαντληθεί όλες οι από τον παρόντα νόμο προβλεπόμενες κυρώσεις. δ) Μετά από την οριστική ανάκληση της εγκρίσεως επεμβάσεως του ν. 998/1979. 2.».

22. Στην Υ.Α. (Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας) Δ10/Φ68/οικ.30842/7.12.1993 «Όροι και διαδικασία εκμίσθωσης, εκμεταλλεύσεως και διαχειρίσεως των δημοσίων λατομείων αδρανών υλικών» (Β' 917), η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 και 20 του ν. 2115/1993, ορίζονται, πλην άλλων, τα εξής:

«Άρθρο 10. Μέρος Γ. Παρατάσεις Μισθώσεων – Λειτουργία Παλαιών Λατομείων. Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την παράταση μισθώσεως. 1. Για την παράταση συμβάσεων μισθώσεως λατομείων αδρανών υλικών εντός λατομικής περιοχής κατ' εφαρμογή των άρθρων 6 και 9 παρ. 2 του Ν. 1428/84, απαιτείται η υποβολή των εξής δικαιολογητικών: α. Αιτήσεως του μισθωτού. β. Αντιγράφου τεχνικής μελέτης θεωρημένης από το Υπουργείο Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας, ..., η οποία θα αναφέρεται στην πενταετή συνέχιση της εκμεταλλεύσεως του λατομικού χώρου. γ. Αποφάσεως εγκρίσεως περιβαλλοντικών όρων σύμφωνα με την ΚΥΑ 69269/5387/24.10.90 με το συνοδεύον αυτήν αντίγραφο της μελέτης ή αποφάσεως παρατάσεως της εγκρίσεως περιβαλλοντικών όρων σε περίπτωση που η έγκριση αυτή είχε εκδοθεί κατά το στάδιο συνομολογήσεως της μισθώσεως. δ. Αποφάσεως παρατάσεως της εγκρίσεως επεμβάσεως της παρ. 2 του άρθρου 57 του Ν. 998/79 εφόσον ο λατομικός χώρος ή τμήμα του είναι δάσος ή δασική έκταση. ε. 2. 3. 4.».

«Άρθρο 11. Έγκριση ή όχι της παρατάσεως της μισθώσεως. 1. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών του προηγούμενου άρθρου ο Νομάρχης οφείλει να διαπιστώσει ότι: α. Έχουν τηρηθεί οι όροι της αρχικής συμβάσεως. β. γ. δ. 2. Μετά την διαπίστωση της συνδρομής των ανωτέρω προϋποθέσεων και τη λήψη γνώμης του Νομαρχιακού Συμβουλίου, ο Νομάρχης εκδίδει την προβλεπόμενη στην επόμενη παράγραφο απόφαση εγκρίσεως της παρατάσεως της μισθώσεως, ενώ σε αντίθετη περίπτωση εκδίδει αιτιολογημένη απορριπτική απόφαση, η οποία επιδίδεται με απόδειξη στον ενδιαφερόμενο. 3. Η απόφαση περί εγκρίσεως της παρατάσεως της μισθώσεως πρέπει απαραίτητως να περιλαμβάνει: α. Την διάρκεια της παρατάσεως, η οποία θα είναι πενταετής. β. γ. Οποιοσδήποτε άλλους όρους κρίνονται απαραίτητοι, όπως: ι. ιι. δ. Όρο ότι θα τηρείται ο Κανονισμός Μεταλλευτικών και Λατομικών Εργασιών και ότι θα εφαρμόζονται οι όροι των αποφάσεων περί εγκρίσεως επεμβάσεως, εγκρίσεως περιβαλλοντικών όρων και θεωρήσεως της

τεχνικής μελέτης και οι εντολές της Επιθεωρήσεως Μεταλλείων. ε. στ. Πρόσκληση με την οποία θα καλείται ο ενδιαφερόμενος εντός σαράντα πέντε (45) ημερών για τη σύνταξη και υπογραφή του σχετικού συμβολαίου ενώπιον συμβολαιογράφου. ζ. η. θ. Όρο ότι η παράταση της μισθώσεως διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 1428/84, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 2115/93 και την παρούσα απόφαση. 4. ... ».

«Άρθρο 12. Συμβόλαιο παρατάσεως της μισθώσεως. 1. Στο συμβόλαιο παρατάσεως της μισθώσεως περιλαμβάνονται όλοι οι όροι που αναφέρονται στην απόφαση περί εγκρίσεως παρατάσεως της μισθώσεως. 2. ... ».

«Άρθρο 20. Παραίτηση μισθωτού. 1. Παραίτηση μισθωτού από την σύμβαση μπορεί να υποβληθεί μετά την παρέλευση της προθεσμίας ενάρξεως της παραγωγικής διαδικασίας ή της προθεσμίας της παρ. 2 του άρθρου 15 της παρούσης αποφάσεως. 2. ... 3. ... 4. ... ».

23. Στον Αστικό Κώδικα [π.δ. 456/1984, Α' 164] ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 3. Κανόνες δημόσιας τάξης. Η ιδιωτική βούληση δεν μπορεί να αποκλείσει την εφαρμογή κανόνων δημόσιας τάξης».

«Άρθρο 158. Τύπος δικαιοπραξίας. Η τήρηση τύπου για τη δικαιοπραξία απαιτείται μόνο όπου το ορίζει ο νόμος».

«Άρθρο 159. Δικαιοπραξία για την οποία δεν τηρήθηκε ο τύπος που απαιτεί ο νόμος, εφόσον δεν ορίζεται το αντίθετο, είναι άκυρη. Αλλά η εκπλήρωση της δικαιοπραξίας με επίγνωση της έλλειψης του τύπου, θεραπεύει την έλλειψη αυτή».

«Άρθρο 160. Έγγραφος τύπος. Αν πρόκειται για σύμβαση, η υπογραφή των συμβαλλομένων πρέπει να τεθεί στο ίδιο έγγραφο. ... ».

«Άρθρο 161. Το συμβολαιογραφικό έγγραφο αναπληρώνει τον έγγραφο τύπο. Αν πρόκειται για σύμβαση, η αποδοχή της πρότασης μπορεί να γίνει και με χωριστό συμβολαιογραφικό έγγραφο».

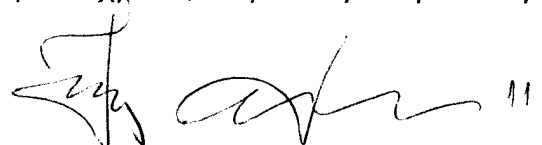
«Άρθρο 164. Τροποποίηση τυπικής δικαιοπραξίας. Ο τύπος που ο νόμος ορίζει για τη δικαιοπραξία απαιτείται και για τις τροποποιήσεις της».

«Άρθρο 180. Έννοια της ακυρότητας. Η άκυρη δικαιοπραξία θεωρείται σαν να μην έγινε».

«Άρθρο 194. Αν η σύμβαση καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο χωρίς να είναι ταυτόχρονα παρόντα και τα δύο μέρη, συντελείται, αν δεν έχει οριστεί κάτι άλλο, μόλις συνταχθεί το συμβολαιογραφικό έγγραφο για την αποδοχή της πρότασης. ... ».

«Άρθρο 608. Λήξη της μίσθωσης ορισμένου χρόνου. Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λήγει μόλις περάσει αυτός ο χρόνος, χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο. ... ».

«Άρθρο 611. Σιωπηρή αναμίσθωση. Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λογίζεται ότι ανανεώθηκε για αόριστο χρόνο, αν μετά την παρέλευση



του χρόνου που συμφωνήθηκε ο μισθωτής εξακολουθήσει να χρησιμοποιεί το μίσθιο και ο εκμισθωτής το γνωρίζει και δεν εναντιώνεται».

«Άρθρο 620. Στη μίσθωση αγροτικού κτήματος εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για τη μίσθωση πράγματος, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά στα άρθρα 621 έως 637».

«Άρθρο 634. Ελάχιστο όριο διάρκειας. Η μίσθωση δεν μπορεί να συνομολογηθεί για χρονικό διάστημα συντομότερο από τέσσερα χρόνια. Αν ορίστηκε για συντομότερο διάστημα, ισχύει για τέσσερα χρόνια».

«Άρθρο 638. Μίσθωση άλλων προσοδοφόρων. Οι διατάξεις που ισχύουν για τη μίσθωση αγροτικού κτήματος, έχουν, με εξαίρεση τα άρθρα 632 έως 637, ανάλογη εφαρμογή και σε μισθώσεις όπου, με αντάλλαγμα την καταβολή μισθώματος, παραχωρείται η χρήση άλλου πράγματος ή δικαιώματος και η κάρπωσή του κατά τους κανόνες της τακτικής εκμετάλλευσης».

24. Στον ν. 4296/2014 «Κύρωση της από 30.12.2013 Σύμβασης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και των εταιρειών KAVALA OIL ANONYMH ETAIPEIA,...» (Α' 214) ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

«Άρθρο ένατο. Στους εκμεταλλευτές λατομείων οι οποίοι δεν υπέβαλαν την αίτηση παράτασης της μίσθωσης που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 1428/1984 (Α' 43), όπως ισχύει, ή την αίτηση παράτασης της άδειας εκμετάλλευσης που προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 9 του ίδιου νόμου, παρέχεται νέα αποκλειστική προθεσμία τριών (3) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την υποβολή αντίστοιχης αίτησης παράτασης στο αρμόδιο κατά περίπτωση όργανο, εφόσον είχαν δικαίωμα εκμετάλλευσης του λατομείου τους κατά την 31.12.2012 με βάση ισχύουσα σύμβαση μίσθωσης ή άδεια εκμετάλλευσης. Μέχρι την έκδοση σχετικής απόφασης επί ανάλογης αίτησης παράτασης, επιτρέπεται να συνεχίζεται η εκμετάλλευση των λατομείων. Οι διατάξεις των άρθρων 11 και 15 του ν. 1428/1984 εφαρμόζονται αναλόγως και στην περίπτωση αυτήν».

Ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων.

Από τις προπαρατιθέμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό, προκύπτουν τα εξής:

Επί του πρώτου ερωτήματος.

25. Η μίσθωση λατομείου, η οποία φέρει τα χαρακτηριστικά της μίσθωσης άλλου προσοδοφόρου αντικειμένου, ρυθμίζεται, κατ' αρχάς, από τις διατάξεις της λατομικής νομοθεσίας και για όσα θέματα δεν ρυθμίζονται από αυτήν ή και σε συνδυασμό με αυτή, διέπεται συμπληρωματικά από τις ειδικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα του άρθρου 638 και, με αναλογική εφαρμογή, των άρθρων 619 επ., για τη μίσθωση αγροτικού κτήματος, με την εξαίρεση των άρθρων 632 έως 637, καθώς και από τις γενικές διατάξεις για τις αρχές που διέπουν τις συμβάσεις [ΕφΛαρ 57/2013 Δικογραφία 2013. 246 επ. (250)]. Στη μίσθωση άλλου προσοδοφόρου και στα

θέματα που οι παραπάνω, ως προς αυτήν εξαιρούμενες, διατάξεις (ΑΚ 632-637) ρυθμίζουν, εφαρμόζονται κατ' αναλογία οι διατάξεις για τη μίσθωση πράγματος (άρθρο 620 ΑΚ).

Επί του υποερωτήματος (α).

26. Στη μίσθωση άλλου προσοδοφόρου αντικειμένου, η έκταση και τα όρια της χρήσης καθορίζονται, κατά πρώτο λόγο, από τη σύμβαση, αποφασιστική σημασία έχει, όμως, και ο σκοπός για τον οποίο εκμισθώθηκε το πράγμα, το είδος και ο προορισμός του (Γεωργιάδης σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου 1980, σελ. 399).

27. Μεταξύ των διατάξεων, των οποίων η εφαρμογή έχει αποκλεισθεί στη μίσθωση άλλου προσοδοφόρου, περιλαμβάνεται και αυτή του άρθρου 634 ΑΚ για το ελάχιστο όριο διάρκειας της μίσθωσης (αρχικής ή μετά από παράταση). Συνεπώς, μία μίσθωση άλλου προσοδοφόρου μπορεί, κατ' αρχάς, να συναφθεί για ορισμένη χωρίς ελάχιστο όριο ή για αόριστη χρονική διάρκεια (άρθρα 638, 620, 609 ΑΚ).

28. Εξ άλλου, σύμφωνα με την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, τα συμβαλλόμενα μέρη μπορούν να διαλάβουν στη μισθωτική σύμβαση οποιοδήποτε όρο, που δεν είναι αντίθετος στο νόμο, τα χρηστά ήθη ή τη δημόσια τάξη. Ειδικά, όμως, η μίσθωση λατομείου είναι οργανωμένη από το νόμο ως ορισμένου χρόνου, συνάπτεται πάντοτε για ορισμένη αναγκαστική διάρκεια, διότι τούτο προβλέπεται ρητά στο άρθρο 6 ν. 1428/1984 (εικοσαετή για την αρχική σύμβαση, πενταετή ή δεκαετή για την παράτασή της), εν τούτοις χωρίς ελάχιστο όριο, καθότι αφενός η διάταξη δεν καθιερώνει τούτο, αφετέρου η μίσθωση, ως μίσθωση άλλου προσοδοφόρου, έχει εξαιρεθεί από την εφαρμογή του άρθρου 634 ΑΚ.

29. Στην αιτιολογική έκθεση του νόμου 2115/1993 αναφέρεται ότι η κατά το άρθρο 6 ν. 1428/1984 καθιέρωση εικοσαετούς διάρκειας των συμβάσεων μίσθωσης δημόσιων λατομείων αδρανών υλικών, με δυνατότητα παράτασης για δύο πενταετίες, κρίθηκε σκόπιμη προκειμένου να δοθεί ο αναγκαίος χρόνος στους εκμεταλλευτές για την απόσβεση των σημαντικών δαπανών που απαιτούνται σήμερα για τη δημιουργία σύγχρονων λατομείων (αγορά - ανανέωση εγκαταστάσεων, μηχανικού εξοπλισμού, δημιουργία έργων υποδομής, διάνοιξη λατομείων κλπ.). Από την άλλη πλευρά, η, μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης, λειτουργία του λατομείου αποβλέπει και σε δημόσιο σκοπό, αφορά τη δημόσια ωφέλεια, διότι συμβάλλει θετικά στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας.²

² Ναι μεν στη μίσθωση λατομείου δεν καθορίζεται ελάχιστο όριο διάρκειας, όπως στη μίσθωση αγροκτήματος, αλλά η θέσπιση ορισμένου πάντοτε χρόνου διάρκειάς της, όπως εξηγείται στην αιτιολογική έκθεση του νόμου 2115/1993, ομοιάζει προς τον σκοπό του άρθρου 634 ΑΚ, να δοθεί πλήρης άνεση χρόνου στο μισθωτή, ώστε να δαπανήσει χρήματα και να εργαστεί για τη βελτίωση του μισθωμένου αγροκτήματος, γεγονός που θα ωφελήσει στη συνέχεια τη γεωργική οικονομία της χώρας (βλ. Γεωργιάδη - Σταθόπουλου ΑΚ 1980 άρθρα 634-635 αριθ. 4). Η διάταξη του άρθρου 634 ΑΚ θέτει κανόνα δημόσιας τάξης, διότι θεσπίσθηκε «επί τω σκοπώ υποβοηθήσεως της αναπτύξεως της γεωργίας δι' εντατικής καλλιέργειας της γης, ήτις επιτυγχάνεται αποτελεσματικώτερον δια

30. Επομένως, η διάταξη του άρθρου 6 ν. 1428/1984 αποτελεί κανόνα δημόσιας τάξης, έναντι του οποίου υποχωρεί η ιδιωτική βούληση, υπό την έννοια ότι δεν μπορεί, εκ των προτέρων ή κατά την κατάρτιση της σύμβασης, να περιλαμβάνει συμβατικούς όρους αντικείμενους στην ανωτέρω διάταξη, χωρίς πάντως να αποκλείεται η εκ των υστέρων, μετά την κατάρτιση της σύμβασης και κατά τη διάρκειά της, παραίτηση του μισθωτή από τα μισθωτικά δικαιώματά του. Μια τέτοια παραίτηση είναι έγκυρη, όπως, κατά μείζονα λόγο, έγκυρη είναι και η παραίτηση του μισθωτή από όλη τη συμβατική σχέση, σύμφωνα με το άρθρο 20 της υπουργικής απόφασης Δ10/Φ68/οικ.30842/7.12.1993 και υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1 αυτού.

31. Συνεπώς, στην περίπτωση της μίσθωσης λατομείου αδρανών υλικών, είναι, κατ' αρχάς, υποχρεωτική η σύναψη πενταετούς παράτασης, ισχύει, δηλαδή, η υποχρεωτική από τον νόμο ρύθμιση και δεν νοείται συμβατική παράταση, εφόσον αυτή είναι μεγαλύτερη ή μικρότερη από εκείνη, είναι, όμως, νόμιμη η εκ των υστέρων, δηλαδή μετά την κατάρτιση της σχετικής σύμβασης παράτασης, σύντμηση της διάρκειάς της, με παραίτηση του μισθωτή από την, μέχρι τη λήξη της, υπολειπόμενη ή με έγγραφη αντισυμφωνία με τον εκμισθωτή.

32. Εν προκειμένω, όπως προκύπτει, τόσο από το περιεχόμενο της αίτησης της μισθώτριας, όσο και αυτό της συναίνεσης – «έγκρισης» της Διοίκησης, που αμφότερες απέβλεψαν σε πενταετία, αφενός δεν ήταν, από την αρχή, θέληση των συμβαλλόμενων αυτών μερών να συναφθεί μικρότερη της πενταετίας παράταση, αφετέρου ταύτα δεν εκδήλωσαν την παραίτησή τους από την προβλεπόμενη στον νόμο διάρκεια της παράτασης. Τα συμβαλλόμενα μέρη, εκ των υστέρων, μετά τη λήξη της αρχικής διάρκειας της μίσθωσης, και με τη συνδρομή νομικών και πραγματικών περιστατικών, που εκ των υστέρων αξιολόγησαν, προσέδωσαν στη μίσθωση την ιδιότητα της παραταθείσας για ένδεκα μήνες (χωρίς, μάλιστα, να συνάγεται βούληση για την, από την έναρξη της παράτασης, σύντμηση της διάρκειάς της), διότι τόσο χρονικό διάστημα «ενεργού», κατά τη ρητή τους βούληση, μίσθωσης απέμενε μέχρι τη λήξη της πενταετίας που διέδραμε από τη λήξη της αρχικής της διάρκειας.

Επί του υποερωτήματος (β).

33. Από τον νόμο ή την ιδιωτική βούληση (με σύμβαση ή μονομερή δικαιοπραξία) δύναται να επιβάλλεται τύπος, απαραίτητος για τη σύσταση ή κατάρτιση της δικαιοπραξίας και διακριτέος αυτού που χρησιμεύει μόνο για την απόδειξη της, καταρτισθείσας και χωρίς αυτόν (τύπο), δικαιοπραξίας. Η κατάρτιση της σύμβασης μίσθωσης έχει την έννοια, όπως και για κάθε σύμβαση, της πλήρους

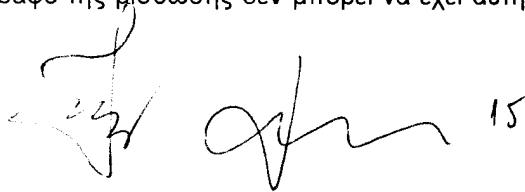
μακροχρονίων μισθώσεων» (βλ. ΑΠ 534/1956 ΝοΒ 5. 184, ΑΠ 523/1960 ΝοΒ 9. 289, ΕφΠατρ 180/1975 ΝοΒ 24. 331).

σύμπτωσης των εκατέρωθεν δηλώσεων βούλησης των συμβαλλόμενων στα στοιχεία αυτής και σε κάθε άλλο όρο της (ΑΚ 160, 185, 189, 192, 194, ΑΠ 240/1995 ΕΛΔ 37.682, ΕφΑθ 7179/2008 ΕΛΔ 52. 241).

34. Στην προκειμένη περίπτωση, από τον νόμο 1428/1984, κατά τις διατάξεις του οποίου (άρθρα 6 παρ. 2 και 9 παρ. 1) η σύμβαση μίσθωσης λατομείου αδρανών υλικών καταρτίζεται μόνο με συμβολαιογραφικό έγγραφο, που, μάλιστα, αναφορικά με τα δημόσια λατομεία, επέχει θέση άδειας εκμετάλλευσης, προκύπτει ότι η συμβολαιογραφική πράξη είναι απαραίτητη για τη σύσταση της εν λόγω μίσθωσης (άρθρα 158, 159 εδ. α', 161 εδ. α' ΑΚ). Και τούτο, ειδικότερα, διότι, επί διενέργειας διαγωνισμού (άρθρο 5 παρ. 1 ν. 1428/1984, όπως ισχύει), η σύμβαση δεν ολοκληρώνεται με την κατακύρωση στον μειοδότη, αλλά μόνο με την υπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαιογραφικού εγγράφου, χωρίς το οποίο, κατά παρέκκλιση από την ενδοτικού δικαίου διάταξη του άρθρου 199 ΑΚ, δεν θεωρείται ότι καταρτίσθηκε. Και είναι, κατά τις γενικές αρχές του δικαίου, επιβαλλόμενος από διάταξη νόμου συστατικός ο τύπος, εν προκειμένω του συμβολαιογραφικού εγγράφου, όταν δεν αρκεί η εξωτερίκευση των δηλώσεων βούλησης, αλλά αυτές πρέπει να περιέχονται σε δικαιοπραξία υποβαλλόμενη σε συγκεκριμένο τύπο.³ Απαιτείται να τεθεί η υπογραφή του εκπροσώπου της Διοίκησης και του μισθωτή στο ίδιο έγγραφο (άρθρο 160 εδ. β' ΑΚ), χωρίς να ορίζεται στον νόμο 1428/1984 κάτι άλλο, δηλαδή δεν συντελείται κατάρτιση της μίσθωσης χωρίς την ταυτόχρονη παρουσία των δύο συμβαλλόμενων μερών (άρθρο 194 ΑΚ). Επομένως, παρ'όλο που η πρόταση της Διοίκησης για την εν λόγω κατάρτιση παρέχεται με διοικητική πράξη εκ των προτέρων συναίνεσης – «έγκρισης», απαιτείται να περιληφθεί αυτή και στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, μόνη, δε, η αποδοχή της με χωριστό συμβολαιογραφικό έγγραφο, κατ' άρθρο 161 εδ. β' ΑΚ, δεν αρκεί για την κατάρτιση της σύμβασης μίσθωσης δημόσιου λατομείου αδρανών υλικών.

35. Με δεδομένο ότι ο οριζόμενος από τον νόμο για τη δικαιοπραξία τύπος απαιτείται και για τις τροποποιήσεις της (άρθρο 164 ΑΚ, ΜΠΒολ 55/1991 ΑρχΝ 42.473), συνάγεται ότι η, με τις αμέσως παραπάνω (υπό παράγραφο 34) επισημάνσεις, συμβολαιογραφική πράξη είναι απαραίτητος συστατικός τύπος και για τη συμβατική παράταση της εν λόγω μίσθωσης, της οποίας δεν νοείται σιωπηρή παράταση. Η απαίτηση αυτή για την τήρηση τύπου συνάδει και προς τον κανόνα, σύμφωνα με τον οποίο το Δημόσιο συμβάλλεται πάντοτε εγγράφως σε συμβάσεις, όπως η μίσθωση, όπου αναλαμβάνονται διαρκείς υποχρεώσεις (άρθρα 80 ν. 2362/1995 και 130 ν. 4270/2014). Και ταύτα, ανεξάρτητα από το ότι στο συμβόλαιο

³ Ο αποδεικτικός τύπος δεν αναφέρεται στο κύρος της δικαιοπραξίας, αφού η τελευταία είναι ισχυρή ακόμη και αν τα μέρη δεν τον τηρήσουν. Το ενδεχόμενο αυτό έχει αποκλεισθεί από τον νόμο στη μίσθωση λατομείου, συνεπώς το συμβολαιογραφικό έγγραφο της μίσθωσης δεν μπορεί να έχει αυτή την ιδιότητα.



παράτασης περιλαμβάνονται όλοι οι όροι που αναφέρονται στη διοικητική πράξη για την έγκρισή της.

36. Περαιτέρω, ενόψει και της προβλεπόμενης στην παράγραφο 2 του άρθρου 6 ν. 1428/1984 υποχρέωσης για υποβολή από το μισθωτή της σχετικής αίτησης παράτασης (μαζί με τα προβλεπόμενα απαραίτητα δικαιολογητικά) κατά τη διάρκεια του προτελευταίου έτους της μίσθωσης, είναι προφανές ότι η σχετική με την παράταση συμφωνία πρέπει να λαμβάνει χώρα και να ολοκληρώνεται πριν από τη λήξη της μίσθωσης (αρχικής ή νομίμως παραταθείσας), άποψη η οποία κρατεί, ως ορθότερη, και επί των ελευθέρως κατ' άρθρο 361 ΑΚ συναπτομένων συμβάσεων μίσθωσης (ΑΠ 34/2002 ΑρχΝ 2004.549, ΕφΑθ 1223/2001 Αρμ 56. 389, ΕφΑθ 3698/2000 ΕΛΔ 2001.485, ΕφΑθ 1548/1985 ΕΛΔ 26.710, ΕφΑθ 8952/1983 ΑρχΝ 35.616). Και τούτο, διότι μόνο με την κατά χρόνο προσήκουσα παράταση δεν μεταβάλλεται η ταυτότητα της μίσθωσης, εκτός από το ζήτημα της διάρκειάς της και η μίσθωση συνεχίζει την πορεία της, αφενός με τους αρχικούς της όρους, αφετέρου με προσθήκη ή τροποποίηση άλλων, που αποτυπώνονται στη συμφωνία παράτασης.

37. Αντίθετη άποψη, σύμφωνα με την οποία η παράταση μπορεί να λάβει χώρα και μετά τη λήξη της χρονικής διάρκειας της μίσθωσης, δεν ευσταθεί υπό το πλέγμα των παραπάνω αναφερθέντων, διότι άγει σε ανεπίτρεπτη αναβίωση της μίσθωσης ή συνιστά σύναψη νέας μίσθωσης κατ' έμμεσο τρόπο, κατά τα ειδικότερα αναπτυσσόμενα στις παραγράφους 40 και 41 της παρούσης επί του υποερωτήματος (γ).

38. Επομένως, στην προκειμένη περίπτωση, με δεδομένο ότι στην αρχική από 13.10.1989 μισθωτική σύμβαση: α) δεν περιλαμβάνεται ρήτρα αυτόματης παράτασης (σύμφωνα με την οποία η μίσθωση θα παρατείνεται αυτοδίκαια χωρίς καμία προϋπόθεση, δηλαδή χωρίς να απαιτείται ενέργεια του μισθωτή ή συναίνεση του εκμισθωτή), β) δεν απονέμεται, ούτε θα μπορούσε έναντι του Δημοσίου να απονέμεται, στη μισθώτρια δικαίωμα προαιρέσεως,⁴ η, με πρωτοβουλία της Διοίκησης, ή, έστω, με την ανοχή της, μη κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου παράτασης της μίσθωσης μέσα στην 45ήμερη προθεσμία που ετίθετο με την από 29.9.2009 διοικητική έγκριση, δηλαδή μέχρι τις 13.11.2009, επέφερε τη λήξη της μίσθωσης του λατομείου αδρανών υλικών (άρθρο 608 εδάφιο πρώτο ΑΚ).

39. Με τη μίσθωση ήδη λήξασα, δεν νοείται παράταση αυτής. Πολύ περισσότερο, εφόσον, εν προκειμένω, δεν συνέβη γεγονός ανώτερης βίας, εξ αιτίας του οποίου να ανασταλεί η σύναψη της συμβολαιογραφικής πράξης παράτασης. Η άποψη αυτή δεν αναιρείται από το γεγονός ότι η Διοίκηση ανέβαλλε τη σύναψη,

⁴ Δικαίωμα προαιρέσεως είναι το δικαίωμα που παρέχεται με όρο στο μισθωτήριο, σύμφωνα με τον οποίον η αρχική σύμβαση θα παρατείνεται, κατά την ανεξέλεγκτη κρίση του μισθωτή, για ορισμένο ή αόριστο χρονικό διάστημα, με μονομερή δήλωσή του.

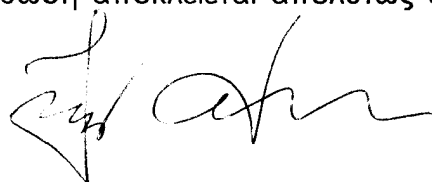
επειδή εξέταζε, επί τριετία περίπου, την τήρηση ή μη των συμβατικών όρων, ή ανέμενε την έκβαση του ποινικού σκέλους, ή εξάρτησε την πολύ μεταγενέστερη (4.11.2013), εν τέλει οριστική, έγκρισή της για παράταση, από την τήρηση ειδικών όρων και προϋποθέσεων, όπως αυτοί αναφέρονται στην υπ' αρ. πρωτ. 2679/4.11.2013 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης.

Επί του υποερωτήματος (γ).

40. Κατά την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων (άρθρο 361 ΑΚ), οι συμβαλλόμενοι είναι ελεύθεροι να προσδώσουν στη σύμβαση οποιοδήποτε περιεχόμενο θέλουν, εφόσον δεν είναι αντίθετο προς τους εν προκειμένω ενδιαφέροντες περιορισμούς που καθιερώνονται με τις δημόσιες τάξεις διατάξεις των άρθρων 3, 174 και 180 ΑΚ. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, όμως, υπό το πλέγμα των προπαραπεθεισών διατάξεων, οι οποίες θεσπίζουν αρχική χρονική διάρκεια της μίσθωσης και δυνατότητα παράτασής της μέχρι του χρόνου συμπλήρωσης της προβλεπόμενης συνολικής χρονικής διάρκειάς της, δεν είναι επιτρεπτή και έγκυρη η μετά τη λήξη της μίσθωσης συναπτόμενη συμφωνία περί αναβίωσής της, είτε ευθεία είτε με τη μορφή παράτασής της σε χρόνο μεταγενέστερο της λήξης.

41. Επομένως, συμφωνία οποιασδήποτε μορφής εκ των προαναφερθεισών, η οποία λαμβάνει χώρα σε χρόνο μεταγενέστερο της λήξης της μίσθωσης δεν είναι έγκυρη και δεν επιφέρει κανένα αποτέλεσμα (άρθρο 180 ΑΚ) και συνιστά ανεπίτρεπτη συνομολόγηση νέας μίσθωσης, δεδομένου ότι δεν τελεί σε χρονική αλληλουχία προς την παλαιά. Ενδεχομένως, δ', εφόσον η έναρξή της τοποθετείται αναδρομικά στη λήξη της προηγούμενης παλαιάς, τότε θα πρόκειται για κατά κυριολεξία αναβίωση της τελευταίας, η οποία δεν επιτρέπεται. Για να είναι έγκυρη, όμως, ως νέα μίσθωση, πρέπει να συμφωνηθεί για το χρόνο που είχε συμφωνηθεί και η αρχική, και μάλιστα με την, οριζόμενη από τον νόμο, υποχρεωτική διάρκεια και να τηρηθούν οι διατυπώσεις για τη σύναψή της. Συμφωνία, δε, για μικρότερη διάρκεια από τη νόμιμη δεν μπορεί να θεωρηθεί ως συμφωνία σύντηξης, διότι αυτή πρέπει να γίνει κατά τη διάρκεια ισχύος της, ενώ εδώ γίνεται μετά τη λήξη της παλαιάς και σε χρόνο που δεν λειτουργεί μίσθωση, επομένως θεωρείται ότι συνάπτεται κατά την κατάρτιση της νέας και εντεύθεν είναι άκυρη. Δεν μπορεί, δε, η εν λόγω ακυρότητα να θεραπευθεί ή επικυρωθεί, κατ' άρθρο 183 ΑΚ, εκ των υστέρων, παρά μόνο κατόπιν επανάληψης της σύμβασης με τη συνδρομή όλων των όρων της εξ υπαρχής κατάρτισής της.

42. Επιπροσθέτως τούτων, δεν νοείται ως εγκύρως συναφθείσα σύμβαση παράτασης ορισμένου χρόνου, κατά σύντηξη της διάρκειας προϋπάρχουσας σιωπηρής αναμίσθωσης αόριστης διάρκειας (πρβλ. ΕφΑθ 8952/1983 ΑρχΝ 35.616), επελθούσας λόγω παραμονής της μισθώτριας στη χρήση του μισθίου χωρίς εναντίωση του εκμισθωτή, διότι σιωπηρή αναμίσθωση αποκλείεται απολύτως όταν



17

από ειδικές διατάξεις, όπως αυτές των άρθρων 5 παρ. 1 και 6 παρ. 1 ν. 1428/1984, α) αξιώνονται διατυπώσεις διαγωνιστικής διαδικασίας και, εν συνεχεία, ορισμένος τύπος για την κατάρτιση της μισθωτικής σύμβασης και της παράτασης αυτής, όπως εν προκειμένω για τη μίσθωση λατομείου, όπου απαιτείται σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου (ΑΠ 912/1989 ΕΕΝ 1990.276, ΕφΑθ 12706/1990 ΕΛΔ 1991.1652, ΑΠ 1007/1992 ΕΛΔ 35.409, για λατομεία του ν. 669/1977: ΕφΠατρ 670/1996 Αρμ 1997. 1121, ΑΠ 733/1989 ΕΛΔ 31.1445), β) επιβάλλεται υποχρεωτική διάρκεια, ορισμένου χρόνου, αποκλείουσα την αόριστη.

43. Συναφώς προς τα παραπάνω, η από 8.11.2013 συμφωνία - Δηλωτικό ενδεκάμηνης «παράτασης», που δεν τελεί σε χρονική αλληλουχία με την προγενέστερη μίσθωση και, μάλιστα, κατά ρητή δήλωση των συμβαλλόμενων μερών, τα οποία απέκλεισαν το χρονικό διάστημα από 13.10.2009 έως 8.11.2013 ως ενεργή μίσθωση, δεν έχει κανένα έννομο αποτέλεσμα, με όποιο χαρακτήρα της δοθεί, ούτε ως σύμβαση παράτασης (τέτοια η βούληση των μερών), ούτε ως νέα μίσθωση, στην τελευταία περίπτωση αφενός διότι έχει ενδεκάμηνη διάρκεια, και όχι την υποχρεωτική από τον νόμο, αφετέρου διότι για τη σύναψή της δεν έχουν τηρηθεί οι προγενέστερες αυτής διατυπώσεις της, κατά το άρθρο 5 παρ. 1 ν. 1428/1984, διενέργειας διαγωνισμού. Επί μη τήρησης των διατυπώσεων αυτών δημόσιας τάξης, που αποσκοπούν στην προστασία της δημόσιας υπό ευρεία έννοια περιουσίας και εξυπηρετούν δημόσιο συμφέρον, επέρχεται απώλεια του δικαιώματος, επομένως και αν συναφθεί σύμβαση, είναι άκυρη και δεν επιφέρει το σκοπούμενο αποτέλεσμα (ΕφΑθ 7114/1989 ΑρχΝ 1989.610, ΑΠ 1279/1982 ΑρχΝ 34.74).

44. Η περιεχόμενη στο ανωτέρω συμβολαιογραφικό έγγραφο παράτασης, ρήτρα, περί μη προσμέτρησης στο συνολικό χρόνο μίσθωσης, ως χρόνου ενεργού μίσθωσης, του χρονικού διαστήματος από 13.10.2009 έως 8.11.2013, δεν έχει έννομη σημασία, διότι, κατά το χρονικό διάστημα μεταξύ της λήξης της αρχικής διάρκειας της μίσθωσης (13.10.2009) και της νέας συμφωνίας (8.11.2013), δεν υφίστατο ενεργός μίσθωση, αλλά παρακράτηση του μισθίου και χρήση και εκμετάλλευσή του χωρίς συμβατική σχέση (άρθρο 601 ΑΚ), με όλες τις συνέπειές της.

Επί του δεύτερου ερωτήματος.

45. Συνεπώς, το αίτημα της μισθώτριας εταιρείας για την περαιτέρω παράταση της μίσθωσης μετά τις 13.10.2014 (δηλ. για τη δεύτερη πενταετία από 13.10.2014 έως 13.10.2019) δεν έχει νόμιμη βάση και πρέπει να απορριφθεί από τη Διοίκηση, καθ' ότι, κατά τον χρόνο που υποβλήθηκε, δεν έχει ως έρεισμα, ούτε ενεργό, κατά συντασσόμενη προς τις κείμενες διατάξεις βούληση των μερών, μίσθωση, ούτε υπάρχουσα σύμβαση πρώτης παράτασης της μίσθωσης.

Επί του τρίτου ερωτήματος.

46. Στη λατομική νομοθεσία (άρθρα 6 παρ. 2 και 9 παρ. 2 ν. 1428/1984, όπως ισχύει), η επιβαλλόμενη στον εκμεταλλευτή υποχρέωση για υποβολή αίτησης για την παράταση της μίσθωσης του λατομείου ή της άδειας εκμετάλλευσής του, ανάγεται στο προτελευταίο έτος της ισχύος τους, δηλαδή τουλάχιστον δώδεκα (12) μήνες πριν τη λήξη τους. Σε πολλές περιπτώσεις, όμως, η υποχρέωση τήρησης της προθεσμίας δεν αναγράφεται στους όρους της σύμβασης μίσθωσης ή της άδειας εκμετάλλευσης. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα, υποβληθείσες εκπρόθεσμα αιτήσεις παράτασης να αντιμετωπίζονται ως απαράδεκτες. Προς αντιμετώπιση του προβλήματος αυτού, παρασχέθηκε, με το ένατο άρθρο του ν. 4296/2014, νέα αποκλειστική προθεσμία τριών (3) μηνών για την υποβολή της σχετικής αίτησης, με την προθεσμία να υπολογίζεται από την έναρξη ισχύος της διάταξης, ώστε να παρασχεθεί η δυνατότητα στους εκμεταλλευτές να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Ως προϋπόθεση της, παρεχόμενης με την εν λόγω διάταξη, δυνατότητας τίθεται η νόμιμη λειτουργία του λατομείου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2012, ώστε να μην υπάρξει απόπειρα να αναβιώσουν, από μακρού λήξασες, νομικές και πραγματικές καταστάσεις (πρβλ. ΝΣΚ 192/2016). Η, δε, επιτρεπόμενη, στο προτελευταίο εδάφιο της διάταξης, συνέχιση της εκμετάλλευσης μέχρι την έκδοση σχετικής απόφασης επί «ανάλογης» αίτησης παράτασης, αφορά την εν τοις πράγμασι συνέχιση της εκμετάλλευσης, ανεξάρτητα από την τήρηση των προϋποθέσεων εφαρμογής της διάταξης, οι οποίες θα εξετασθούν κατά την έγκριση ή μη της παράτασης.

47. Συνεπώς, με δεδομένο ότι ισχύουσα σύμβαση μίσθωσης (κατ' αρχική διάρκεια ή κατά παράταση) δεν υπήρξε κατά το διάστημα από 13.10.2009 μέχρι 8.11.2013, άρα και στις 31 Δεκεμβρίου 2012, κατά τα προεκτεθέντα, συνάγεται ότι η διάταξη του ένατου άρθρου του ν. 4296/2014 δεν βρίσκει πεδίο εφαρμογής και η συνέχιση της εκμετάλλευσης δεν είναι δυνατή βάσει αυτής.

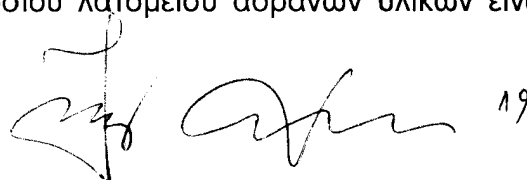
Επί του τέταρτου ερωτήματος.

48. Το εν λόγω ερώτημα, που αφορά εκτίμηση των δικαιολογητικών που απαιτούνται για την έγκριση της περαιτέρω (δεύτερης) παράτασης της μίσθωσης και, την μετά από υποβολή των τελευταίων, εκτίμηση των περιστάσεων τήρησης ή μη των όρων της αρχικής μισθωτικής σύμβασης, δεν έχει, πλέον, αντικείμενο, καθόσον η δεύτερη παράταση δεν είναι και αυτή έγκυρη, ως μη στηριζόμενη σε έγκυρη (πρώτη) παράταση της μίσθωσης.

Απάντηση.

49. Κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων, στα τεθέντα ερωτήματα το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Β') ομοφώνως γνωμοδοτεί, αντιστοίχως και εν συμπεράσματι, ως ακολούθως:

1) α) Κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 6 ν. 1428/1984, όπως ισχύει, η παράταση της σύμβασης μίσθωσης δημόσιου λατομείου αδρανών υλικών είναι,



κατ' αρχήν, υποχρεωτικά πενταετής, είναι, όμως, νόμιμη η εκ των υστέρων, δηλαδή μετά την κατάρτιση της σχετικής σύμβασης και την παρέλευση της προθεσμίας έναρξης της παραγωγικής διαδικασίας, σύντμηση της διάρκειάς της, με παραίτηση του μισθωτή από την, μέχρι τη λήξη της, υπολειπόμενη ή με έγγραφη αντισυμφωνία.

β) Κατά την έννοια του παραπάνω άρθρου, δεν είναι έγκυρη η, με το από 8.11.2013 συμβολαιογραφικό έγγραφο συναφθείσα, παράταση της σύμβασης μίσθωσης του παραπάνω λατομείου, η διάρκεια της οποίας είχε λήξει στις 13.10.2009 (βάσει του αρχικού μισθωτηρίου συμβολαίου), διότι δεν συνήφθη εντός της διάρκειας αυτής.

γ) Η, περιεχόμενη στο συμβολαιογραφικό έγγραφο παράτασης, ρήτρα, περί μη προσμέτρησης στο συνολικό χρόνο μίσθωσης, ως χρόνου ενεργού μίσθωσης, του χρονικού διαστήματος από 13.10.2009 έως 8.11.2013, ανεξαρτήτως αιτιολογικού, καθιστά τη συμφωνία νέα μίσθωση, η οποία είναι άκυρη, διότι αφενός δεν έχει τηρηθεί η απαραίτητη για το κύρος της και προγενέστερη της σύναψής της διαγωνιστική διαδικασία, αφετέρου δεν έχει την υποχρεωτική από τον νόμο διάρκεια.

2) Δεν είναι νόμιμο το από 4.10.2013 αίτημα της μισθώτριας για περαιτέρω παράταση (μετά τις 13.10.2014) της παραπάνω μίσθωσης για τη δεύτερη, προβλεπόμενη στο άρθρο 6 ν. 1428/1984, όπως ισχύει, πενταετία, λαμβανομένου υπόψη ότι τούτο υποβλήθηκε σε χρόνο προγενέστερο της ημερομηνίας σύναψης του συμβολαιογραφικού εγγράφου (πρώτης) παράτασης (8.11.2013) και σε χρόνο κατά τον οποίο δεν υπήρχε ενεργός μίσθωση και σύμβαση πρώτης παράτασης της μίσθωσης, η δε μεταγενέστερη είναι άκυρη.

3) Δεν είναι νόμιμη η μετά τις 13.10.2014, κατά τις διατάξεις του ένατου άρθρου ν. 4296/2014, επανεκκίνηση της εκμετάλλευσης του παραπάνω λατομείου.

4) Εν όψει της απάντησης που δόθηκε στο με στοιχείο (2) ερώτημα, παρέλκει η απάντηση στο με στοιχείο (4) ερώτημα.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Αθήνα, 31-3-2017
Ο Πρόεδρος

Αλέξανδρος Καραγιάννης
Αντιπρόεδρος ΝΣΚ

Ο εισηγητής

Αλέξανδρος Σταυράκης
Πάρεδρος ΝΣΚ