



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

Αριθμός Γνωμοδότησης: 86/2017

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

Συνεδρίαση της 5ης Απριλίου 2017

Σύνθεση :

Πρόεδρος : Ανδρέας Χαρλαύτης, Αντιπρόεδρος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Μέλη: Ανδρέας Ανδρουλιδάκης, Στυλιανή Χαριτάκη, Δημήτριος Χανής, Αλέξανδρος Ροϊλός, Αγγελική Καστανά και Ευσταθία Τσαούση,, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια: Ιωάννα Λεμπέση, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ. (γνώμη άνευ ψήφου).

Αριθμός ερωτήματος: Το υπ' αριθμ. πρωτ. 119199/84/11.11.2016 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης, Γενική Γραμματεία Στρατηγικών & Ιδιωτικών Επενδύσεων, Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων, Διεύθυνση Αναπτυξιακής Στρατηγικής Τμήμα Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων.

Ερώτημα: Ερωτάται αν η διοίκηση υποχρεούται, σε εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 7 και 8 του ν. 3468/2006 και του άρθρου 8 της υπ' αριθμ. Δ6/Φ1/ΟΙΚ/13310/2007 απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Ανάπτυξης (Β' 1153), σύμφωνα με τις οποίες για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.) και

μονάδες Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.) απαιτείται ο αιτών να έχει, μεταξύ των άλλων, το δικαίωμα νόμιμης χρήσης του ακινήτου επί του οποίου θα γίνει η σχετική εγκατάσταση, να προβεί στην αιτούμενη από την επενδύτρια εταιρεία με την επωνυμία «Σ.Π.Π.Λ. Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.» χορήγηση άδειας εγκατάστασης, λαμβάνοντας ως νόμιμα αποδεικτικά στοιχεία της αποκλειστικής χρήσης του ακινήτου το υπ' αριθμ. 16381/9.10.2008 προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτων και παραχώρησης χρήσης, όπως αυτό τροποποιήθηκε, καθώς και το από 13.6.2016 ιδιωτικό συμφωνητικό παραχώρησης χρήσης ακινήτου άνευ ανταλλάγματος (χρησιδανείου), όπως αυτό συμπληρώθηκε.

Επί του ανωτέρω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α') γνωμοδότησε, ομοφώνως, ως εξής:

I. Ιστορικό

1. Από το έγγραφο της ερωτώσης Υπηρεσίας και τα στοιχεία που το συνοδεύουν προκύπτει το ακόλουθο ιστορικό: Με την υπ' αριθ. 12/28-5-2012 (Β' 1787) απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) εγκρίθηκε η υπαγωγή του επενδυτικού σχεδίου της εταιρείας με την επωνυμία «Σ.Π.Π.Λ. Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.» (εφεξής εταιρεία), για την κατασκευή Ηλιοθερμικού Σταθμού, ισχύος 70 MW, στο Δήμο Σητείας, Νομού Λασιθίου, Περιφέρειας Κρήτης, συνολικού προϋπολογισμού διακοσίων εξήντα επτά εκατομμυρίων οκτακόσιων χιλιάδων ευρώ (267.800.000€), στις Διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων του ν.3894/2010, όπως ισχύει.
2. Για το συγκεκριμένο έργο: α) έχει εκδοθεί από το Υπουργείο Περιβάλλοντος η υπ' αριθμ. πρωτ. 170037/8-1-2014 απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων και β) έχει υποβληθεί η υπ' αριθμ. πρωτ. 42852/20-4-2015 αίτηση για την έκδοση της άδειας εγκατάστασης στη Δ/ση Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Οικονομίας Ανάπτυξης και Τουρισμού. Η Υπηρεσία προκειμένου να προβεί στην έκδοση της ανωτέρω άδειας ζήτησε από την αιτούσα, με το υπ' αριθμ. πρωτ. 46389/147/29-4-2015 έγγραφό της, μεταξύ των άλλων, να αποσαφηνιστεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς του γηπέδου της επένδυσης, ώστε να διασφαλίζεται το δικαίωμα χρήσης για τουλάχιστον 20 χρόνια.
3. Η εταιρεία έχει προσκομίσει το υπ' αριθμ. 16831/9-10-2008 προσύμφωνο μεταβίβασης αγροτικών ακινήτων- παραχώρησης χρήσης- καταβολή αρραβώνος της

συμβολαιογράφου Σητείας Β. Κ., όπως αυτό τροποποιήθηκε με τα υπ' αριθμ. 17020/9-3-2009, 17934/25.2.2011, 17940/11-3-2011, 17946/17-3-2011, 18256/20.2.2012, 18378/28-9-2012, 18474/31.5.2013 και 18629/20-6-2014 όμοια, με το οποίο, μεταξύ των άλλων, έχουν συμφωνηθεί τα ακόλουθα: «Το οριστικό συμβόλαιο θα υπογραφεί, όταν και εφόσον θα έχουν χορηγηθεί αμετακλήτως όλες οι απαιτούμενες άδειες και εγκρίσεις και ειδικότερα η της μελέτης των περιβαλλοντικών όρων και των περιεχομένων σε αυτήν αδειών και εγκρίσεων, Εφ' όσον όλες οι άδειες και εγκρίσεις που απαιτούνται δεν έχουν εκδοθεί μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2014, η ισχύς του παρόντος παρατείνεται αυτομάτως για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών ακόμη, ήτοι μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2015, με την καταβολή συμπληρωματικού ποσού αρραβώνα, ύψους εκατόν εξήντα χιλιάδων (160.000) ευρώ την 3^η Ιανουαρίου 2015. Η μη καταβολή του ποσού αυτού κατά την άνω ημερομηνία, συνιστά λόγο καταγγελίας και άμεσης λύσης της συμβάσεως, με ευθύνη της αφετέρου συμβαλλόμενης, εφ' όσον δεν συντρέχει λόγος παραβίασης των υποχρεώσεων των αφ' ενός συμβαλλομένων που ορίζονται με το παρόν προσύμφωνο. Εφ' όσον μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2015 δεν έχει μεν λάβει χώρα, αλλά επίκειται, η έκδοση όλων των αδειών και εγκρίσεων που απαιτούνται συμφωνείται ότι τα μέρη θα αξιολογήσουν την κατάσταση με καλή πίστη και θα παρατείνουν ανάλογα την διάρκεια της ισχύος του παρόντος μέχρι την ολοκλήρωση της έκδοσης των αδειών. Το οριστικό συμβόλαιο θα υπογραφεί νωρίτερα σε περίπτωση έκδοσης όλων των απαιτούμενων αδειών και εγκρίσεων..... Αρραβώνας..... η αφετέρου συμβαλλόμενη έχει καταβάλει στους αφενός συμβαλλομένους με την υπογραφή του υπ' αριθμ. 15831/2008 προσυμφώνου μεταβίβασης τα ποσά που αναφέρονται στους ανωτέρω πίνακες ως αρραβώνα για την υπογραφή της οριστικής συμβάσεως..... το συμπληρωματικό που λαμβάνουν σήμερα των 160.000 ευρώ με την υπογραφή του παρόντοςσυμφωνείται ότι θα συμψηφιστεί με το συμφωνηθέν συνολικό τίμημα κατά την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου..... Ειδικότερα λαμβανομένου υπόψη ότι ο κύριος σκοπός τον οποίον επιδιώκει η αγοράστρια, είναι να χρησιμοποιήσει το σύνολο της προσυμφωνούμενης να της μεταβιβαστεί έκτασης για την εγκατάσταση, λειτουργία και εκμετάλλευση σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας και ότι για τον σκοπό αυτό κινεί σχετικές διαδικασίες αδειοδότησης, η όρνηση ή η αδυναμία ή η υπερημερία οποιουδήποτε έστω και ενός των ιδιοκτητών ή συνιδιοκτητών να μεταβιβάσει το

ακίνητό του(ς) ελεύθερο νομικών και πραγματικών ελαττωμάτων συνομολογείται ότι αποτελεί έναν από τους λόγους για τους οποίους η αγοράστρια με την επιφύλαξη κάθε άλλου δικαιώματός της, δικαιούται με την επιφύλαξη των δικαιωμάτων της που απορρέουν από το παρόν, να αρνηθεί να προέλθει στη σύναψη οριστικής σύμβασης και με τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες των υπολοίπων ακινήτων της όλης έκτασης..... Γ. Παραχώρηση χρήσης Συμφωνείται, συνομολογείται και γίνεται συναποδεκτό από τα συμβαλλόμενα μέρη, ότι καθένας από τους αφενός συμβαλλόμενους πωλητές έχει παραχωρήσει με την υπογραφή του αρχικού προσυμφώνου και έχει παραδώσει την χρήση των προσυμφωνούμενων να μεταβιβαστούν ως άνω ακινήτων στην προσυμφωνούμενη αγοράστρια και για χρονική διάρκεια η οποία εκτείνεται μέχρι την σύναψη του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης των ως άνω ακινήτων. Η αγοράστρια ακολουθώντας δικαιούται να προστατεύει, περιφράσσει, εκμεταλλεύεται, χρησιμοποιεί ελεύθερα τα παραχωρούμενα κατά πλήρη χρήση ακίνητα, σύμφωνα με τους σκοπούς της και όπως επιθυμεί και ενδεικτικά για τον σκοπό τον οποίον επιδιώκει, δηλαδή την χορήγηση των αναγκαίων αδειών για την εγκατάσταση και λειτουργία σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, δηλώνοντας ότι στα ακίνητα αυτά μέλλει να εγκαταστήσει και λειτουργήσει τον σταθμό παραγωγής ενέργειας.....».

4. Μέχρι την ημερομηνία υποβολής του ερωτήματος είχε πληρωθεί με τη μορφή αρραβώνος το 18,2% του συμφωνηθέντος τιμήματος για το σύνολο της έκτασης, όπως προκύπτει από τον πίνακα ιδιοκτησιών που επεξεργάστηκε η Υπηρεσία με βάση όσα αναφέρονται στα ανωτέρω συμβόλαια.
5. Στη συνέχεια, η εταιρεία, με το υπ' αριθμ. πρωτ. 90607/5-9-2016 έγγραφό της, υπέβαλε, σε απάντηση του ανωτέρου εγγράφου της Υπηρεσίας, το από Ιουλίου 2016 «Ιδιωτικό συμφωνητικό παραχώρησης χρήσης ακινήτων άνευ ανταλλάγματος (Χρησιδάνειο)», με το οποίο συμφωνήθηκε μεταξύ αυτής και του συνόλου των ιδιοκτητών της έκτασης επί της οποίας έχει ζητηθεί η άδεια εγκατάστασης της ως άνω επένδυσης ότι: «Ήδη, καθένας από τους αφενός συμβαλλόμενους παραχωρεί στην αφετέρου συμβαλλομένη τη χρήση καθενός από τα παραπάνω ακίνητα και κατά το συνολικό ποσοστό συγκυριότητας, συννομής και συγκατοχής που καθένας από αυτούς έχει, προκειμένου η τελευταία να εγκαταστήσει και λειτουργήσει σ'αυτά σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, αφού εφοδιαστεί με τις αναγκαίες προς τούτο



άδειες παραγωγής, εγκατάστασης και λειτουργίας. Η παραχώρηση γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 810-821 ΑΚ υπό τους εξής ειδικότερους όρους: 1) Η παραχώρηση της χρήσης των παραπάνω ακινήτων γίνεται άνευ ανταλλάγματος (σύμβαση χρησιδανείου). 2) Η διάρκεια της ως άνω σύμβασης χρησιδανείου συμφωνείται για χρονικό διάστημα 27 ετών, που αρχίζει από την υπογραφή του παρόντος. Μετά το πέρας της ως άνω διάρκειας η αφετέρου συμβαλλομένη υποχρεούται να αποδώσει τα ως άνω ακίνητα.....3).....4).....5) Κατά τα λοιπά η παρούσα σύμβαση διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 810 επ. ΑΚ περί χρησιδανείου.....».

6. Περαιτέρω, η εταιρεία υπέβαλε α) το από 14.7.2016 «Ιδιωτικό συμφωνητικό συμπληρωματικών όρων παραχώρησης χρήσης ακινήτων άνευ ανταλλάγματος (Χρησιδάνειο)», με το οποίο με πέντε (5) από τους συμβαλλόμενους πωλητές (σε σύνολο 88) συμφωνήθηκαν τα εξής: «.....ότι καθένας από τους αφενός συμβαλλομένους έχει δικαίωμα να αιταιρήσει καθένα από τα παραπάνω ακίνητα και κατά το συνολικό ποσοστό συγκυριότητας, συννομής και συγκατοχής που καθένας από αυτούς έχει στην κατάσταση που παραδόθηκαν αυτά και πριν από τη λήξη της σύμβασης χρησιδανείου, αν η αφετέρου συμβαλλόμενη δεν καταβάλλει τη συμφωνηθείσα δόση έναντι του τιμήματος ποσού ύψους 160.000 ευρώ μέχρι τις 30-11-2016, ή αν δεν συμπράξει με καθένα από τους ιδιοκτήτες των ως άνω ακινήτων στη σύναψη οριστικής σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης των ακινήτων σε εκτέλεση του προαναφερομένου προσυμφώνου και των τροποποιητικών αυτού πράξεων μέχρι τις 30.6.2017, καθώς και αν δεν έχει καταβληθεί και εξοφληθεί μέχρι τότε, μετά το συμψηφισμό των ήδη προκαταβληθέντων ποσών και όσων μέλλει να καταβληθούν μέχρι τότε έναντι του τιμήματος στους αφενός συμβαλλομένους, καθώς και στους μεσίτες για λογαριασμό των αφενός συμβαλλομένων, ολόκληρο το υπόλοιπο του συμφωνηθέντος τιμήματος που αντιστοιχεί στο σύνολο των εκτάσεων.....» και β) το από 14.3.2017 όμοιο «Ιδιωτικό συμφωνητικό συμπληρωματικών όρων παραχώρησης ακινήτων άνευ ανταλλάγματος (Χρησιδάνειο)», με το οποίο τροποποιείται και συμπληρώνεται το προηγούμενο από 14.7.2016, ως εξής: «.....Καθένας από τους αφενός συμβαλλομένους (πέντε) έχει παραχωρήσει με την υπογραφή Ιδιωτικού συμφωνητικού παραχώρησης χρήσης ακινήτων άνευ ανταλλάγματος (Χρησιδανείου) στην αφετέρου συμβαλλόμενη τη χρήση καθενός από τα ακίνητα που αναφέρονται στο υπ' αριθμ. 16.831/9.10.2008

προσυμφωνο μεταβίβασηςγια χρονική περίοδο είκοσι επτά (27) ετώνΗδη με την παρούσα συμφωνείται, συνομολογείται και γίνεται αποδεκτό από τα συμβαλλόμενα μέρη του παρόντος, ότι καθένας από τους αφενός συμβαλλομένους έχει δικαίωμα να απαιτήσει καθένα από τα παραπάνω ακίνητα και πριν από τη λήξη της σύμβασης χρησιδανείου, παρέχεται δε συγχρόνως το δικαίωμα στους αφενός συμβαλλομένους σε καθένα χωριστά ή σε όλους από κοινού, όπως ζητήσουν από την αρμόδια αρχή την ανάκληση της άδειας παραγωγής, εγκατάστασης και λειτουργίας, αν η αφετέρου συμβαλλομένη δεν καταβάλει στους αφενός συμβαλλομένους το αναλογούν σε αυτούς ποσό από τη συμφωνηθείσα δόση έναντι του τιμήματος ποσού ύψους εκατόν εξήντα χιλιάδων (160.000) ευρώ μέχρι τις 30.4.2017, ή αν δεν συμπράξει με καθένα από τους ιδιοκτήτες των ως άνω ακινήτων στη σύναψη οριστικής σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης των ακινήτων σε εκτέλεση του προαναφερομένου προσυμφώνου και των τροποποιητικών αυτού πράξεων μέχρι τις 30.6.2017, καθώς και αν δεν έχει καταβληθεί και εξοφληθεί μέχρι τότε, μετά το συμψηφισμό των ήδη προκαταβληθέντων ποσώνολόκληρο το υπόλοιπο του συμφωνηθέντος τιμήματος που αντιστοιχεί στο σύνολο των εκτάσεων. Ρητώς συμφωνείται ότι καθένας από τους αφενός συμβαλλομένους παραιτείται του δικαιώματος να απαιτήσει καθένα από τα παραπάνω ακίνητα και κατά το συνολικό ποσοστό συγκυριότητας, συννομής και συγκατοχής που καθένας από αυτούς έχει πριν από τη λήξη της σύμβασης σύμφωνα με τη διάταξη 817 ΑΚ, αν ο ίδιος χρειαστεί επειγόντως το πράγμα και δεν μπορούσε να προβλέψει αυτή την ανάγκη».

7. Τέλος, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 170037/8.1.2014 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με την οποία εγκρίνονται οι περιβαλλοντικοί όροι για το εν λόγω έργο και στην οποία εμπεριέχεται η έγκριση επέμβασης από την αρμόδια Υπηρεσία (Δ/ση Αισθητικών Δασών, Δρυμών και Θήρας του ΥΠΕΚΑ) στις δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις που εμπεριέχονται στην όλη ως άνω έκταση και στην οποία ορίζεται, μεταξύ των άλλων, ότι η εγκατάσταση του φορέα στο χώρο του έργου θα γίνει αφού προσκομισθεί η άδεια εγκατάστασης και καταβληθεί το σχετικό αντάλλαγμα χρήσης, το οποίο θα υπολογιστεί από το Δασαρχείο κατά την περίοδο της εγκατάστασης. Επίσης, προσκομίστηκε το από 14.3.2017 ιδιωτικό συμφωνητικό καταβολής αρραβώνων, το οποίο υπεγράφη την ίδια ημέρα με το προαναφερόμενο ιδιωτικό συμφωνητικό



συμπληρωματικών όρων παραχώρησης ακινήτων άνευ ανταλλάγματος (Χρησιδάνειο), σύμφωνα με το οποίο στις 14.7.2016 κατεβλήθη στους επεντε (5) παραπάνω ιδιοκτήτες το αναλογούν σε αυτούς ποσό από τον συμπληρωματικό αρραβώνα ποσού 150.000 ευρώ και κατά τα λοιπά συμφωνήθηκε ό,τι και με την αμέσως προαναφερόμενη σύμβαση χρησιδανείου, με τη διαφορά ότι η μη τήρηση των ως άνω συμφωνηθέντων θα έχει ως συνέπεια την άνευ ετέρου λήξη της μεταξύ των συμβαλλομένων συναφθείσας συμβάσεως χρησιδανείου.

8. Σημειώνεται ότι με το έγγραφο του ερωτήματος τίθεται υπόψη από την Υπηρεσία ότι τα εννέα (9) προσύμφωνα μεταβίβασης ακινήτων και παραχώρησης χρήσης εξακολουθούν να ισχύουν, ότι με τις δύο συμβάσεις χρησιδανείου παραχωρείται στους επενδυτές το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης των ακινήτων για 27 χρόνια, ότι στις συμβάσεις αυτές χρησιδανείου ορίζεται ότι μπορούν να καταγγεληθούν οποτεδήποτε, κατά τις κείμενες διατάξεις, περί χρησιδανείου (άρθρα 816 επ. ΑΚ), ότι οι συμβάσεις χρησιδανείου δεν είναι δεκτικές μεταγραφής, όπως οι συμβάσεις μακροχρόνιας μίσθωσης και ότι στις συμβάσεις αυτές γίνεται αναφορά στο αρχικά συνταχθέν συμβόλαιο, μεταξύ των ιδίων χρηστών και χρησαμένων και για τα ίδια γήπεδα, με σκοπό την αγοραπωλησία αυτών στο μέλλον, το οποίο τροποποιήθηκε (παράταση) με οκτώ άλλες πράξεις της ίδιας συμβολαιογράφου.

II. Νομοθετικό πλαίσιο

9. Στα άρθρα 1, 3, 7 και 8 του ν. 3468/2006 « Παραγωγή Ηλεκτρικής Ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας και Συμπαράγωγή Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης και λοιπές διατάξεις» (Α' 129), όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το άρθρο 1 του ν.3851/2010» Επιτάχυνση της ανάπτυξης των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας...» (Α'85), την παράγραφο 8 άρθρου 30 ν.3889/2010 (Α'182) και την παράγραφο 3 του άρθρου 24 του ν.3983/2011 (Α' 144) ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 1: «1. Με τις διατάξεις του παρόντος νόμου αφενός μεταφέρεται στο ελληνικό δίκαιο η Οδηγία 2001/77/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Σεπτεμβρίου 2001 για την "προαγωγή της ηλεκτρικής ενέργειας που παράγεται από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας στην εσωτερική αγορά ηλεκτρικής ενέργειας" (ΕΕΕΚ L 283) και αφ' ετέρου προωθείται, κατά προτεραιότητα, στην εσωτερική αγορά ηλεκτρικής ενέργειας, με κανόνες και αρχές, η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από

Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.) και μονάδες Συμπαράγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (Σ.Η.Θ.Υ.Α.). 2. Η προστασία του κλίματος, μέσω της προώθησης της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε., αποτελεί περιβαλλοντική και ενεργειακή προτεραιότητα υψίστης σημασίας για τη χώρα. 3. Οι εθνικοί στόχοι για τις Α.Π.Ε., με βάση την Οδηγία 2009/28/ΕΚ (ΕΕ L, 140/2009), καθορίζονται μέχρι το έτος 2020 ως εξής: α) Συμμετοχή της ενέργειας που παράγεται από Α.Π.Ε. στην ακαθάριστη τελική κατανάλωση ενέργειας σε ποσοστό 20%. β) Συμμετοχή της ηλεκτρικής ενέργειας που παράγεται από Α.Π.Ε. στην ακαθάριστη κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας σε ποσοστό τουλάχιστον 40%.....γ) Συμμετοχή της ενέργειας που παράγεται από Α.Π.Ε. στην τελική κατανάλωση ενέργειας για θέρμανση και ψύξη σε ποσοστό τουλάχιστον 20%. δ) Συμμετοχή της ενέργειας που παράγεται από Α.Π.Ε. στην τελική κατανάλωση ενέργειας στις μεταφορές σε ποσοστό τουλάχιστον 10%».

Άρθρο 3: «1...2...3....4. Η άδεια παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. χορηγείται για χρονικό διάστημα μέχρι είκοσι πέντε (25) έτη και μπορεί να ανανεώνεται μέχρι ίσο χρόνο. Ο αδειούχος προβαίνει αμελλητί σε όλες τις αναγκαίες ενέργειες για την έκδοση της άδειας εγκατάστασης και σε κάθε περίπτωση εντός διαστήματος που δεν υπερβαίνει τους τριάντα (30) μήνες από την έκδοση της άδειας παραγωγής, καθώς και για την υλοποίηση του έργου. Η Ρ.Α.Ε. ανακαλεί την άδεια παραγωγής στην περίπτωση μη συμμόρφωσης του αδειούχου με την ανωτέρω υποχρέωση, σύμφωνα με τις σχετικές ρυθμίσεις της υπουργικής απόφασης της παραγράφου 3 του άρθρου 5 με την οποία εγκρίνεται ο Κανονισμός Αδειών Παραγωγής Ηλεκτρικής Ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α...».

Άρθρο 7: « 1. Οι σταθμοί παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. ή Σ.Η.Θ.Υ.Α., καθώς και κάθε έργο που συνδέεται με την κατασκευή και τη λειτουργία τους, συμπεριλαμβανομένων των έργων οδοποιίας πρόσβασης και των έργων σύνδεσής τους με το Σύστημα ή το Δίκτυο, επιτρέπεται να εγκαθίστανται και να λειτουργούν: α) Σε γήπεδο ή σε χώρο, επί των οποίων ο αιτών έχει το δικαίωμα νόμιμης χρήσης. β).....γ).....».

Άρθρο 8: « 1. Για την εγκατάσταση ή επέκταση σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. ή Σ.Η.Θ.Υ.Α., απαιτείται σχετική άδεια. Η άδεια αυτή χορηγείται, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις των παραγράφων 3 και 4, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας, εντός των ορίων της οποίας



εγκαθίσταται ο σταθμός, με όλα τα έργα για τα οποία αρμόδιος για την περιβαλλοντική αδειοδότηση είναι ο Νομάρχης ή ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1660/1986, όπως ισχύει, και τις κανονιστικές πράξεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του. Η άδεια εγκατάστασης χορηγείται μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου των δικαιολογητικών. Ο έλεγχος αυτός πρέπει σε κάθε περίπτωση να έχει ολοκληρωθεί μέσα σε τριάντα (30) εργάσιμες ημέρες από την κατάθεση της σχετικής αίτησης. Αν η άδεια δεν εκδοθεί μέσα στο ανωτέρω χρονικό διάστημα, ο αρμόδιος Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας υποχρεούται να εκδώσει διαπιστωτική πράξη με ειδική αιτιολογία για την αδυναμία έκδοσής της. Η πράξη αυτή με ολόκληρο τον σχετικό φάκελο διαβιβάζεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ο οποίος αποφασίζει για την έκδοση ή μη της άδειας εγκατάστασης μέσα σε τριάντα (30) ημέρες από την παραλαβή των ανωτέρω εγγράφων.....2.....10. Η άδεια εγκατάστασης χορηγείται άπαξ, ισχύει για δύο (2) έτη και μπορεί να παρατείνεται έως δύο φορές, μετά από αίτημα του κατόχου της, σύμφωνα με τις ακόλουθες προϋποθέσεις: α)β).....γ).....δ).....11. Για τη λειτουργία των σταθμών που προβλέπονται στις παραγράφους 1 και 2 απαιτείται άδεια λειτουργίας.....12. Η άδεια λειτουργίας σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. ή Σ.Η.Θ.Υ.Α. ισχύει για είκοσι (20) τουλάχιστον έτη και μπορεί να ανανεώνεται μέχρι ίσο χρονικό διάστημα. Ειδικά για τους ηλιοθερμικούς σταθμούς ηλεκτροπαραγωγής η ελάχιστη διάρκεια ισχύος της άδειας λειτουργίας ορίζεται σε είκοσι πέντε (25) έτη.....16. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι ειδικότερες διαδικασίες για την έκδοση των αδειών εγκατάστασης και λειτουργίας που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, τα δικαιολογητικά και η διαδικασία υποβολής τους και κάθε άλλο σχετικό θέμα.....».

10. Κατ' εξουσιοδότηση της ως άνω διατάξεως εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Δ6/Φ1/οικ. 13310/2007 απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης «Διαδικασία έκδοσης αδειών εγκατάστασης και λειτουργίας σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας με χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας» (Β'1153), στην παράγραφο 1 του άρθρου 1 της οποίας, όπως ισχύει, ορίζεται ότι: « 1. Οι ρυθμίσεις της παρούσας απόφασης εφαρμόζονται για τη χορήγηση, τροποποίηση ή ανανέωση αδειών εγκατάστασης, επέκτασης και λειτουργίας σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας με χρήση

ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (Α.Π.Ε.) όπως ορίζονται στο άρθρο 8 του ν. 3468/2006, καθώς και υδροηλεκτρικών σταθμών με συνολική εγκατεστημένη ισχύ μεγαλύτερη του ορίου του άρθρου 27 παρ. 4 του ν. 3468/2006, όπως ισχύει». Περαιτέρω, στις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 8 της ίδιας απόφασης ορίζεται ότι: « 1. Μετά την έκδοση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων, ο κάτοχος της άδειας παραγωγής υποβάλλει αίτηση για έκδοση της άδειας εγκατάστασης στην Αρχή του άρθρου 3 της παρούσας. Η αίτηση συνοδεύεται από τα ακόλουθα δικαιολογητικά: α) Έγκριση Μελέτης Περιβαλλοντικών Όρων. β) Νόμιμο αποδεικτικό στοιχείο αποκλειστικής χρήσης του γηπέδου και κάθε άλλου ακινήτου που συνδέεται με την κατασκευή και λειτουργία του, όπως τα έργα σύνδεσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 3468/2006. γ).....».

11. Στην παράγραφο 5 του άρθρου 22 του ν. 3894/2010, η οποία προστέθηκε με την παράγραφο 5 του άρθρου 4 του ν.4149/2013 (Α' 90), ορίζεται ότι: «5. Ειδικότερα όσον αφορά τις άδειες εγκατάστασης ή λειτουργίας στρατηγικών επενδύσεων, η αρμοδιότητα έκδοσης της σχετικής άδειας μεταφέρεται κατ' αποκλειστικότητα και κατά παρέκκλιση των κειμένων διατάξεων που ορίζουν τη διαδικασία έκδοσης, ειδικών και γενικών, στον Υπουργό Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων ή τον νόμιμο αναπληρωτή του, ο οποίος, με αιτιολογημένη απόφαση του, μετά από εισήγηση της Γενικής Γραμματείας Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων, βεβαιώνει την υποβολή της δηλώσεως του επενδυτή της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου και την πληρότητα του φακέλου σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και, εφόσον απαιτείται, τις ειδικές διατάξεις του άρθρου 24 του παρόντος νόμου, και είτε εκδίδει τη σχετική άδεια αιτιολογημένα, λαμβάνοντας υπόψη την αίτηση, τα στοιχεία του φακέλου και τις κείμενες διατάξεις, είτε απορρίπτει αυτήν αιτιολογημένα, εντός διαστήματος ενός (1) μηνός».

12. Στα άρθρα 810, 815, 817 και 819 του ΑΚ ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 810: «Έννοια. Με τη σύμβαση του χρησιδανείου ο ένας από τους συμβαλλομένους (χρήστης) παραχωρεί στον άλλο τη χρήση πράγματος χωρίς αντάλλαγμα και αυτός (χρησάμενος) έχει υποχρέωση να αποδώσει το πράγμα μετά τη λήξη της σύμβασης ».

Άρθρο 815: « Ο χρησάμενος δεν έχει δικαίωμα να κάνει χρήση διαφορετικά από τη συμφωνημένη, ούτε να παραχωρήσει χωρίς άδεια του χρήστη τη χρήση του πράγματος σε τρίτον».

Άρθρο 817: «Ο χρήστης έχει δικαίωμα να απαιτήσει το πράγμα και πριν από τη λήξη της σύμβασης, αν ο χρησάμενος το χρησιμοποιεί αντίθετα προς τους όρους της σύμβασης, ή αν το χειροτερεύει, ή αν το παραχώρησε χωρίς δικαίωμα σε τρίτον, ή αν ο ίδιος ο χρήστης χρειάστηκε επειγόντως το πράγμα και δεν μπορούσε να προβλέψει αυτή την ανάγκη».

Άρθρο 818: «Το χρησιδάνειο λήγει με το θάνατο του χρησαμένου».

13. Στο άρθρο 158 ΑΚ ορίζεται ότι: « Η τήρηση τύπου για τη δικαιοπραξία απαιτείται μόνο όπου το ορίζει ο νόμος».

III. Ερμηνεία διατάξεων

14. Από τις διατάξεις των προπαρατιθέμενων άρθρων 1, 3, 7 και 8 του ν. 3468/2006 προκύπτει ότι για να λειτουργήσει ένας σταθμός παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε., ο ενδιαφερόμενος πρέπει να εφοδιασθεί με (α) άδεια παραγωγής, (β) άδεια εγκατάστασης και (γ) άδεια λειτουργίας, οι οποίες είναι ανεξάρτητες, υπό την έννοια, ότι η καθεμία έχει αυτοτέλεια και δύναται να προσβληθεί και αυτοτελώς. Η διάρκεια ισχύος της άδειας παραγωγής είναι μέχρι 25 έτη με δυνατότητα ανανέωσής της μέχρι ίσο χρόνο, της άδειας εγκατάστασης δύο έτη με δυνατότητα παράτασής της, κατ' ανώτατο όριο, για ίσο χρόνο, κατόπιν αιτήσεως του κατόχου της και της άδειας λειτουργίας είκοσι τουλάχιστον έτη και με πρόβλεψη ανανέωσής της μέχρι ίσο χρονικό διάστημα, ειδικά δε για τους ηλιοθερμικούς σταθμούς ηλεκτροπαραγωγής 25 τουλάχιστον έτη. Παρατηρείται, κατ' αρχάς, ότι η ισχύς των αδειών παραγωγής και λειτουργίας είναι μεγάλης διάρκειας, γεγονός το οποίο συνάδει με τους σκοπούς του νομοθέτη για την εξασφάλιση της συνέχειας του εφοδιασμού της αγοράς με ενέργεια παραγόμενη από Α.Π.Ε. και της υλοποίησης των σε βάθος χρόνου τεθέντων ή τεθησομένων στόχων αναφορικά με το ποσοστό που δεσμεύεται το ελληνικό κράτος να καλύψει από ενέργεια παραγόμενη από Α.Π.Ε. (ad hoc Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 245/2012, πρ.βλ. ΣτΕ Ε.Α. 914/2008, 1204/2008, 467/2009, 689/2009, 569/2010).

15. Περαιτέρω, μολονότι στις προμνημονευθείσες διατάξεις δεν αναφέρεται για πόσο ελάχιστο χρόνο θα πρέπει ο επενδυτής να έχει το δικαίωμα νόμιμης χρήσης

του χώρου. αυτός πρέπει να καλύπτει τουλάχιστον τόσο τον χρόνο εγκατάστασης, όσον και τον χρόνο που προβλέπεται κατ' ελάχιστον στο νόμο για τη διάρκεια της άδειας λειτουργίας (Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 245/2012). Ουσιαστικά, οι άδειες που έπονται της άδειας παραγωγής, προβλέπεται να υλοποιηθούν εντός του χρόνου ισχύος αυτής. Η απαίτηση αυτή δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι συνιστά υπέρμετρη δέσμευση του επενδυτή, αφού αυτός κινεί τη σχετική διαδικασία με δική του πρωτοβουλία και αποβλέπει στην έκδοση διοικητικών πράξεων συγκεκριμένης χρονικής, και από κάθε άποψη μεγάλης διάρκειας (άδειας παραγωγής, άδειας λειτουργίας), με τις οποίες δεσμεύεται να υλοποιήσει μία επένδυση, για την οποία επιφυλάσσεται εκ του νόμου ιδιαίτερη προνομιακή μεταχείριση (κατά προτεραιότητα απορρόφηση ενέργειας παραγόμενης από Α.Π.Ε., προνομιακή τιμή, δυνατότητα κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και άλλες διοικητικές διευκολύνσεις), η δε διοίκηση από την πλευρά της, και για λόγους δημοσίου συμφέροντος (ασφάλεια εφοδιασμού – κάλυψη εθνικών δεσμευτικών στόχων) ευλόγως αποβλέπει στη δυνατότητα του επενδυτή να υλοποιήσει την επένδυση καθόλη τη χρονική διάρκεια της άδειας (Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 245/2012, πρβλ. Ολ. ΣτΕ 1991,2/2005, 3665/2005, 1585/2010).

16. Ωστόσο, υπό το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, η κατοχή του ακινήτου από τον επενδυτή καθόλη τη διάρκεια ισχύος της άδειας εγκατάστασης και της άδειας λειτουργίας δεν δύναται να διασφαλισθεί, καθόσον τίποτε δεν μπορεί να αποκλείσει την ανατροπή των συμφωνηθέντων είτε λόγω αντισυμβατικής συμπεριφοράς κάποιου από τα συμβαλλόμενα μέρη, είτε λόγω και αντίθετης μεταγενέστερης συμφωνίας. Άλλωστε τέτοια ανατροπή δεν μπορεί να αποκλεισθεί ακόμη και στην περίπτωση μεταβίβασης στον επενδυτή της πλήρους κυριότητας του ακινήτου (βλ. Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 245/2012). Κατά συνέπεια ως προς την προϋπόθεση αυτή, της νόμιμης δηλαδή χρήσης του ακινήτου από τον επενδυτή καθόλη τη διάρκεια ισχύος της άδειας εγκατάστασης και της άδειας λειτουργίας (όπως έχει γίνει δεκτό με την ως άνω γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ.), η Υπηρεσία θα πρέπει να ελέγχει αν, με βάση τα δεδομένα που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας εγκατάστασης, ο επενδυτής έχει και θα συνεχίσει να έχει τη νόμιμη χρήση του ακινήτου επί του οποίου θα γίνει η σχετική εγκατάσταση καθόλη τη διάρκεια ισχύος της άδειας εγκατάστασης και της άδειας λειτουργίας του επενδυτικού έργου.

17. Από τη διάταξη του άρθρου 810 του Α.Κ. προκύπτει, ότι η σύμβαση χρησιδανείου, που φέρει ενοχικό χαρακτήρα και μπορεί να καταρτιστεί και ατύπως,

έστω και αν αφορά ακίνητο, έχει ως περιεχόμενο την από μέρους του χρήστη παραχώρηση της χρήσης κινητού ή ακινήτου πράγματος, χωρίς αντάλλαγμα, στο χρησάμενο, για ορισμένο ή αορίστο χρόνο. Ο τελευταίος δε έχει την υποχρέωση να αποδώσει το πράγμα στον χρήστη μετά τη λήξη της σύμβασης (ΑΠ 757/2008, 407/2009, Γεωργιάδη-Σταθόπουλο Ερμ. ΑΚ άρθρο 810, αρ.3, Π. Φίλιπ Ενοχ. Δικ. Ειδ. Μέρος, 1974, σελ. 149 επ., Πασσιά στην Ερμ. ΑΚ άρθρο 810 αρ.24.25). Ο όρος παραχώρησης της χρήσης χωρίς αντάλλαγμα είναι ουσιώδης, διότι αν συμφωνήθηκε "αντάλλαγμα", η σύμβαση αυτή δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως χρησιδάνειο, αλλά, αν δεν είναι μίσθωση, είναι δυνατόν να είναι ανώνυμο συνάλλαγμα (ΑΠ 362/1965 ΝοΒ 14, 120, Αρχ. Νομ. 15,663). Σύμβαση χρησιδανείου ακινήτου δεν αποκλείεται να καταρτισθεί αυτοτελώς ενόψει και μέχρι την κατάρτιση οριστικής σύμβασης μεταβίβασης του ακινήτου, οπότε ο χρήστης παραχωρεί οικειοθελώς και χωρίς αντάλλαγμα τη χρήση του ακινήτου στον χρησάμενο μέχρι την οριστική μεταβίβαση ή τη ματαίωση αυτής (ΑΠ1400/2010).

18. Περαιτέρω, οι διατάξεις των άρθρων 816 επ.Α.Κ. που ρυθμίζουν το είδος και τη διάρκεια της χρήσης του χρησιδανειζομένου πράγματος είναι ενδοτικού δικαίου. Γι' αυτό το λόγο είναι δυνατό να συμφωνηθεί στη σύμβαση χρησιδανείου ότι ο χρήστης μπορεί να αναζητήσει την επιστροφή του πράγματος οποτεδήποτε το θελήσει, οπότε ο χρησάμενος στη περίπτωση αυτή εφόσον του ζητηθεί το πράγμα υποχρεούται σε άμεση απόδοσή του και αν δεν έγινε η χρήση ή δεν την ολοκλήρωσε ή δεν συνέτρεξε κάποια περίπτωση από το άρθρο 817 Α.Κ. Όμως, από τις διατάξεις των άρθρων 810, 816 και 817 του Α.Κ. συνδυαζόμενες με εκείνες του άρθρου 288 Α.Κ. προκύπτει ότι, ανεξάρτητα από την διάρκεια της σύμβασης χρησιδανείου ως ορισμένου ή αορίστου χρόνου, το δικαίωμα του χρήστη για την αναζήτηση του πράγματος πρέπει να ασκείται όπως επιβάλλεται από την καλή πίστη και επομένως δεν μπορεί να ασκηθεί άκαιρα και κατά τρόπο που προσκρούει στις αρχές της καλής πίστης, εφόσον, όμως προβληθούν από τον χρησάμενο οφειλέτη τα πραγματικά περιστατικά που είναι κρίσιμα για την εφαρμογή του κανόνος δικαίου του άρθρου 288 Α.Κ., του οποίου επικαλείται την εφαρμογή (ΑΠ 94/2016, 1913/2008, 130/1994 κ.α.).

19. Όπως έχει κριθεί (ΑΠ1500/2008, 297/2016, 2356/2009, 1851/2009 κ.α.), από το άρθρο 166 ΑΚ, κατά το οποίο το προσύμφωνο είναι σύμβαση, με την οποία τα μέρη αναλαμβάνουν την υποχρέωση να συνάψουν ορισμένη σύμβαση, προκύπτει

ότι το προσύμφωνο, ως παράγον υποχρέωση προς παροχή, συνιστάμενη στην κατάρτιση της οριστικής σύμβασης, αποτελεί ενοχική υποσχετική σύμβαση. Η σύναψη της σκοπούμενης οριστικής σύμβασης επιφέρει απόσβεση της από το προσύμφωνο ενοχής. Η εκπλήρωση έτσι της ενοχής, σε ορισμένο χρονικό σημείο ή εντός ορισμένης προθεσμίας, αποτελεί ουσιώδες στοιχείο της έννοιας της ενοχής. Ο χρόνος κατά τον οποίο ή εντός του οποίου πρέπει να καταρτιστεί η κύρια σύμβαση είναι δυνατό να καθορίζεται από τον νόμο ή από τη δικαιοπραξία, ειδικά δε όσον αφορά στο προσύμφωνο, η πρακτική σημασία του ζητήματος καθορισμού του χρόνου που θα συναφθεί η κύρια σύμβαση συνίσταται, μεταξύ άλλων, στο ότι έκτοτε η απαίτηση καθίσταται ληξιπρόθεσμη και αρχίζει η παραγραφή, η οποία είναι εικοσαετής. Ειδικότερα, ο χρόνος κατάρτισης της οριστικής σύμβασης μπορεί να καθορίζεται ρητώς από το προσύμφωνο ή και να προκύπτει σιωπηρώς από αυτό. Όμως, μπορεί να μην καθορίζεται ούτε ρητώς ούτε σιωπηρώς ο χρόνος αυτός, καθόσον δεν προκύπτει τέτοια υποχρέωση των μερών από κάποια διάταξη νόμου (βλ. Κρητικό, Το Προσύμφωνον, Δογματική και Νομολογιακή Ερμηνεία της ΑΚ 166, β' έκδοση, 1997, § 16, σελ.294), ενώ τα συμβαλλόμενα μέρη μπορούν, με νέα τους συμφωνία, να παρατείνουν την τυχόν ορισμένη αρχική προθεσμία σύναψης της οριστικής σύμβασης. Κατά το χρονικό διάστημα από την κατάρτιση του προσυμφώνου μέχρι τη σύναψη της οριστικής σύμβασης ο υπόχρεος από το προσύμφωνο προς περιουσιακή επίδοση με την οριστική σύμβαση διατηρεί πλήρη την εξουσία νομικής και πραγματικής διάθεσης του αντικειμένου (ΕΑ 4273/2005 ΕλλΑδη 2005.1551 δημοσιευμένη και στην τ.ν.π. Νόμος, Κρητικό, οπ. π., σελ. 233). Αναφορικά με τη σημασία, η οποία πρέπει να προσδοθεί στην άπρακτη πάροδο της ορισμένης ημέρας προς σύναψη της οριστικής σύμβασης εκ μέρους είτε του ενός είτε αμφοτέρων των μερών του προσυμφώνου, προέχουσα σημασία έχει η προς τούτο βούληση των συμβαλλόμενων μερών. Κατ' αρχάς, η εν λόγω προθεσμία, εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά, έχει απλώς τον χαρακτήρα προθεσμίας εκπλήρωσης της παροχής των συμβληθέντων, οπότε η άπρακτη πάροδος αυτής δεν επιάγεται ανατροπή του προσυμφώνου, συνεπώς δε και μετά την πάροδο αυτής (προθεσμίας) και μέχρι τη συμπλήρωση του χρόνου της παραγραφής, στην οποία υπόκειται η σχετική αξίωση, μπορεί να ζητηθεί η σύναψη της οριστικής σύμβασης. Οι συμβαλλόμενοι, όμως, μπορούν να ορίσουν, ρητά ή σιωπηρά, ότι η άπρακτη πάροδος της ορισθείσας προθεσμίας, ανεξαρτήτως του λόγου που την προκάλεσε,



επάγεται ανατροπή του προσυμφώνου και ματαίωση κατάρτισης της οριστικής σύμβασης. Στην τελευταία αυτή περίπτωση η προθεσμία λειτουργεί ως διαλυτική κατά την έννοια του άρθρου 210 ΑΚ αίτηση (ΑΠ 2356/2009 α' δημοσίευση στην τ.ν.π. Νόμος = ΝοΒ 2011.922). Εφόσον λοιπόν, ο χρόνος εκπλήρωσης της παροχής τέθηκε ως χρόνος παροχής (άρθρο 323 ΑΚ), υπό την έννοια της δήλης ημέρας, δεν αποκλείεται καθόλου το δικαίωμα του αγοραστή να επιδιώξει και μετά τη λήξη της προθεσμίας την εκτέλεση του προσυμφώνου, με καταδίκη του πωλητή σε δήλωση βούλησης, κατ' άρθρο 949 ΚΠολΔ, χωρίς να χάνει το δικαίωμά του λόγω άπρακτης παρέλευσης της προθεσμίας. Εξάλλου, το προσύμφωνο, όπως προκύπτει από το άρθρο 166 ΑΚ, υπόκειται στον τύπο που ο νόμος ορίζει για τη σύμβαση που πρέπει να καταρτιστεί. Ο ίδιος τύπος απαιτείται για τις τροποποιήσεις του προσυμφώνου (άρθρο 164 ΑΚ), αλλά μόνο για αυτές που αφορούν ουσιώδη σημεία του και όχι επουσιώδη σημεία αυτού (ΑΠ 1217/1978 ΝοΒ 27.922).

IV. Από την υπαγωγή των πραγματικών δεδομένων της υπόθεσης στις ανωτέρω διατάξεις, όπως αυτές ερμηνεύθηκαν, συνάγονται, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, τα ακόλουθα:

20. Κατ' αρχάς, από το ανωτέρω προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτων, όπως αυτό τροποποιήθηκε, και με το οποίο, μεταξύ των άλλων, συμφωνήθηκε η παραχώρηση στην εταιρεία της χρήσης καθενός από τα περιγραφόμενα σ' αυτό ακίνητα και κατά το συνολικό ποσοστό συγκυριότητας, συννομής και συγκατοχής που καθένας από τους συμβαλλόμενους ιδιοκτήτες έχει, μέχρι τη σύναψη της οριστικής σύμβασης, προκειμένου η εταιρεία να εγκαταστήσει και λειτουργήσει σε αυτά σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, προκύπτουν τα ακόλουθα: α) η σύναψη της σύμβασης της οριστικής μεταβίβασης των εν λόγω ακινήτων θα γίνει όταν και εφόσον θα έχουν χορηγηθεί όλες οι απαιτούμενες άδειες και εγκρίσεις από τις αρμόδιες υπηρεσίες, β) ότι εφ' όσον δεν εκδόθηκαν όλες οι άδειες και εγκρίσεις που απαιτούνται για το εν λόγω επενδυτικό έργο μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2014, η ισχύς του προσυμφώνου παρατάθηκε αυτομάτως για χρονικό διάστημα οώδεκα (12) μηνών ακόμη, ήτοι μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2015, με την κατοβολή συμπληρωματικού ποσού αρραβώνα, ύψους εκατόν εξήντα χιλιάδων (160.000) ευρώ την 3^η Ιανουαρίου 2015, γ) ότι η μη καταβολή του ποσού αυτού κατά την ημερομηνία αυτή, συνιστά λόγο καταγγελίας και άμεσης λύσης της σύμβασης, με ευθύνη της εταιρείας, δ) ότι βασικό όρο της συμφωνίας αυτής, ενόψει του σκοπού

που επιδιώκει η εταιρεία, αποτελεί η μεταβίβαση κάθε επί μέρους ακινήτου από το σύνολο των ιδιοκτητών και ότι η άρνηση έστω και ενός από τους συμβαλλόμενους ιδιοκτήτες να μεταβιβάσει το ακίνητό του αποτελεί έναν από τους λόγους για τους οποίους παρέχεται στην εταιρεία το δικαίωμα να ματαιώσει τη σύναψη της οριστικής μεταβίβασης αυτών και ε) ότι εφ' όσον μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2015 δεν θα είχε λάβει χώρα, αλλά θα επέκειτο η έκδοση όλων των αδειών και εγκρίσεων που απαιτούνται, τα μέρη θα αξιολογούσαν την κατάσταση με καλή πίστη και θα παρέτειναν ανάλογα τη διάρκεια της ισχύος του προσυμφώνου μέχρι την ολοκλήρωση της έκδοσης των αδειών. Με βάση τα δεδομένα αυτά συνάγεται ότι το ως άνω προσύμφωνο, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί, εξακολουθεί να ισχύει, καθόσον ναι μεν δεν συνήφθη μέχρι την καταληκτική ημερομηνία η οριστική μεταβίβαση των εν λόγω ακινήτων, πλην, όμως, από το περιεχόμενο της ως άνω συμφωνίας προκύπτει ότι η άπρακτη πάροδος αυτής, καθώς και η μη καταβολή του συμφωνηθέντος ποσού τη συγκεκριμένη ημερομηνία, δεν επάγεται χωρίς άλλο την ανατροπή του προσυμφώνου, αλλά συνιστά λόγο καταγγελίας και άμεσης λύσης της σύμβασης, με ευθύνη της εταιρείας, όπως, επίσης, η άρνηση έστω και ενός ιδιοκτήτη να μεταβιβάσει το ακίνητό του παρέχει το δικαίωμα στην εταιρεία να ματαιώσει τη σύναψη της οριστικής σύμβασης. Συνεπώς, κατ' αρχάς η ενδιαφερόμενη εταιρεία έχει βάσει ρήτρας του ως άνω εγγράφου προσυμφώνου, όπως αυτό τροποποιήθηκε, τη νόμιμη χρήση των ακινήτων ιδιοκτησίας όλων των ως άνω συμβαλλομένων μέχρι τη σύναψη της οριστικής σύμβασης μεταβίβασης αυτών.

21. Περαιτέρω, από την από Ιουλίου 2016 σύμβαση χρησιδανείου προκύπτει ότι μεταξύ της εταιρείας και όλων των ιδιοκτητών της έκτασης επί της οποίας θα εγκατασταθεί η επένδυση (αν εκδοθούν οι σχετικές άδειες) συμφωνήθηκε, χωρίς αντάλλαγμα, η παραχώρηση στην πρώτη της χρήσης καθενός από τα αναφερόμενα στο ανωτέρω προσύμφωνο ακίνητα, για χρονικό διάστημα 27 ετών, προκειμένου η τελευταία να εγκαταστήσει και λειτουργήσει σε αυτά σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, αφού εφοδιαστεί με τις αναγκαίες προς τούτο άδειες παραγωγής, εγκατάστασης και λειτουργίας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 810-821 ΑΚ. Από το περιεχόμενο της σύμβασης αυτής προκύπτει ότι αυτή καταρτίστηκε αυτοτελώς σε σχέση με το προσύμφωνο μεταβίβασης της κυριότητας αυτών, (ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι στο προσύμφωνο μεταβίβασης κυριότητας η ρήτρα περί άμεσης παραχώρησης της χρήσης των υπό μεταβίβαση ακινήτων, άνευ



ανταλλάγματος, συνιστά σύμβαση χρησιδανείου, αποτελεί πράγματι σύμβαση χρησιδανείου, καθόσον δεν συνδέεται με οποιονδήποτε αντάλλαγμα και η αναφορά του ως άνω προσυμφώνου γίνεται μόνο για τον προσδιορισμό της έκτασης που ανήκει σε καθένα από τους συμβαλλομένους. Ακολούθως, όμως, από τις συμπληρωματικές συμβάσεις χρησιδανείου προκύπτει ότι οι πέντε από τους αρχικά συμβαλλόμενους ιδιοκτήτες (σε σύνολο 88) έχουν το δικαίωμα να απαιτήσουν καθένα από τα ακίνητά τους και πριν από τη λήξη της σύμβασης χρησιδανείου, αν η εταιρεία δεν τους καταβάλει το αναλογούν σε αυτούς ποσόν από τη συμφωνηθείσα δόση έναντι του συμφωνηθέντος με το ως άνω προσύμφωνο τιμήματος, ποσού ύψους 160.000 ευρώ, μέχρι τις 30-4-2017, ή αν δεν συμπράξει με καθένα από αυτούς στη σύναψη οριστικής σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης των ακινήτων σε εκτέλεση του προαναφερομένου προσυμφώνου και των τροποποιητικών αυτού πράξεων μέχρι τις 30.6.2017, καθώς και αν δεν έχει καταβληθεί και εξοφληθεί μέχρι τότε, μετά το συμψηφισμό των ήδη προκαταβληθέντων ποσών, και όσων μέλλει να καταβληθούν, ολόκληρο το υπόλοιπο του συμφωνηθέντος τιμήματος που αντιστοιχεί στο σύνολο των εκτάσεων, παραιτούμενοι συγχρόνως του δικαιώματος να απαιτήσουν καθένα από τα εν λόγω ακίνητα πριν από τη λήξη της σύμβασης αν οι ίδιοι χρειαστούν επείγοντως αυτά και δεν μπορούσαν να προβλέψουν αυτή την ανάγκη. Με βάση τα δεδομένα αυτά, η ανωτέρω σύμβαση, όπως αυτή τροποποιήθηκε, κατά το μέρος που αφορά τους πέντε ως άνω συμβαλλόμενους, δεν είναι βέβαιο ότι αποτελεί σύμβαση χρησιδανείου, καθόσον το στοιχείο εκείνο που οριοθετεί το χρησιδάνειο από τις άλλες συμβάσεις, ήτοι η πράξη του χρήστη να χαρακτηρίζεται από αγαθοσύνη, είναι αμφίβολο αν συντρέχει εν προκειμένω, καθόσον η παραχώρηση της χρήσης της έκτασης των ως άνω πέντε ιδιοκτητών, δεν γίνεται αυτοτελώς από το ως άνω προσύμφωνο και χωρίς αντάλλαγμα, αλλά προϋποθέτει την τήρηση των συμφωνηθέντων με το ως άνω προσύμφωνο (εξόφληση τιμήματος και οριστική μεταβίβαση). Δεν αναιρείται όμως η αναφερόμενη στο υπ' αριθμ. 16831/2014 προσύμφωνο δήλωση των ανωτέρω πέντε (5) ιδιοκτητών περί άμεσης παραχώρησης της χρήσης των ακινήτων τους με την υπογραφή του προσυμφώνου (20.6.2014), άνευ ανταλλάγματος, η οποία, επίσης συνιστά, κατά τα ανωτέρω, σύμβαση χρησιδανείου.

22. Κατ' ακολουθία αυτών, τόσο το προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτων, με το οποίο έχει συμφωνηθεί, μεταξύ των άλλων, και η παραχώρηση της χρήσης των

ακινήτων στον μελλοντικό αγοραστή μέχρι τη σύναψη του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης αυτού, όσο και η σύμβαση χρησιδανείου, με την οποία παραχωρήθηκε εκ δευτέρου η χρήση των ακινήτων, αρκούν ως αποδεικτικό στοιχείο της νόμιμης χρήσης των ακινήτων, προκειμένου η Υπηρεσία να χορηγήσει την άδεια εγκατάστασης σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας επ' αυτών από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. Περαιτέρω, όμως, στην προκειμένη περίπτωση, δεν μπορεί να συναχθεί με βεβαιότητα ότι η εταιρεία κατά τον παρόντα χρόνο, κατά τον οποίο εξετάζεται αν πληροί τις προϋποθέσεις για τη χορήγηση της άδειας εγκατάστασης σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α., θα έχει τη νόμιμη χρήση όλης της έκτασης επί της οποίας θα γίνει η σχετική εγκατάσταση, καθόλο το χρονικό διάστημα που θα καλύπτει τον χρόνο ισχύος της άδειας εγκατάστασης και της άδειας λειτουργίας του εν λόγω επενδυτικού έργου. Και τούτο διότι από το ως άνω προσύμφωνο, όπως αυτό τροποποιήθηκε, σε συνδυασμό με την ως άνω σύμβαση χρησιδανείου, όπως αυτή συμπληρώθηκε, προκύπτει ότι ορισμένοι εκ των ως άνω ιδιοκτητών έχουν το δικαίωμα να απαιτήσουν ανά πάσα στιγμή τη χρήση του ακινήτου τους, αν η εταιρεία δεν τηρήσει τα ως άνω συμφωνηθέντα, γεγονός το οποίο δεν διασφαλίζει απόλυτα τη νόμιμη χρήση όλης της έκτασης, που είναι κρίσιμο εν προκειμένω, καθόλο το ως άνω διάστημα. Ωστόσο, επειδή αυτό, όπως αναφέρθηκε ήδη και έχει, επίσης, γίνει δεκτό με την υπ' αριθμ. 245/2012 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ., δεν μπορεί να διασφαλισθεί υπό το ισχύον νομοθετικό καθεστώς, εναπόκειται στην αρμόδια Υπηρεσία, να εκτιμήσει, με βάση τα δεδομένα της συγκεκριμένης επένδυσης, κατά πόσο η εταιρεία, η οποία και εν τέλει θα είναι αυτή που θα υποστεί τις τυχόν συνέπειες της μη χορήγησης της άδειας εγκατάστασης, θα ενεργήσει με τρόπο που θα διασφαλιστεί η νόμιμη χρήση της εν λόγω έκτασης καθόλο το ως άνω χρονικό διάστημα, τηρώντας τα όσα συμφωνήθηκαν με τους ως άνω συμβαλλόμενους. Προς τούτο θα πρέπει να λάβει υπόψη της όλα τα στοιχεία του φακέλου και ιδίως α) ότι έχει εκδοθεί η απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με την οποία εγκρίνονται οι περιβαλλοντικοί όροι για το έργο και στην οποία εμπεριέχεται η έγκριση επέμβασης από την αρμόδια Υπηρεσία στις δασικές εκτάσεις που περιλαμβάνονται στην όλη ως άνω έκταση και οι οποίες μάλιστα αποτελούν το ήμισυ περίπου αυτής, με συνέπεια να μπορεί να εγκατασταθεί στο χώρο αυτό ο φορέας του έργου, με την τήρηση βεβαίως των νομίμων προϋποθέσεων, β) ότι ήδη η



ενδιαφερομενη εταιρεία έχει καταβάλει ένα ιδιαίτερα σημαντικό ποσό, στην μορφή αρραβώνα, προκειμένου να της μεταβιβαστεί η εν λόγω έκταση, γ) ότι σε σχέση με το σύνολο των ιδιοκτητών είναι περιορισμένου αριθμού εκείνοι που έχουν το δικαίωμα να απαιτήσουν ανά πάσα στιγμή τη χρήση του ακινήτου τους, αν η εταιρεία δεν τηρήσει τα ως άνω συμφωνηθέντα γεγονόσ που μειώνει τις πιθανότητες η εταιρεία να μην τηρήσει αυτά και δ) το σοβαρό ενδιαφέρον της εταιρείας για την πραγματοποίηση της εν λόγω επένδυσης.

V. Απάντηση

23. Κατ' ακολουθίαν των προεκτεθέντων, επί του τεθέντος ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α') γνωμοδοτεί ομοφώνως, ότι η εταιρεία έχει τη νόμιμη χρήση της έκτασης επί της οποίας έχει ζητήσει άδεια εγκατάστασης σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α., χωρίς όμως να μπορεί να διασφαλισθεί απόλυτα ότι θα έχει τη νόμιμη χρήση αυτής καθόλο το χρονικό διάστημα, που θα καλύπτει την άδεια εγκατάστασης και την άδεια λειτουργίας. Ως προς τούτο εναπόκειται στη Διοίκηση να σταθμίσει τα στοιχεία της συγκεκριμένης επένδυσης και να εκτιμήσει αν η εταιρεία θα ενεργήσει με τρόπο που θα διασφαλιστεί η νόμιμη χρήση της εν λόγω έκτασης, καθόλο το ως άνω χρονικό διάστημα, τηρώντας τα όσα συναποδέχθηκε με τους ως άνω συμβαλλόμενους.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 6-4-2017

Ο Πρόεδρος

Ανδρέας Χαρλαύτης
Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

Η Εισηγήτρια

Ιωάννα Λεμπέση
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.