



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΗ ΑΡΧΗ ΛΙΜΕΝΩΝ
REGULATORY AUTHORITY FOR PORTS**

Γρ. Λαμπράκη 150, 18535 Πειραιάς

Τηλ.: 210- 4191966 Fax: 210-4191888

e-mail : info@raports.gr

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 383/2025

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ 148

ΘΕΜΑ 4 :Εξέταση ερωτήματος για την υποχρέωση ή μη απόδοσης εισφοράς 3% υπέρ ΕΚΟΕΜΝ και τέλος χαρτοσήμου 3,6% από τους παραχωρησιούχους χρήσης χώρων εντός χερσαίων ζωνών λιμένων.

Την 6^η Οκτωβρίου 2025, ημέρα Δευτέρα, ώρα 13:30, τα Μέλη της Ανεξάρτητης Αρχής «Ρυθμιστική Αρχή Λιμένων» (Ρ.Α.Λ.) συνήλθαν στην 148^η Συνεδρίαση, δια ζώσης ή μέσω τηλεδιάσκεψης, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου της, Απόστολου Γ. Παπαποστόλου, προκειμένου να συζητήσουν και να λάβουν απόφαση επί των θεμάτων της Ημερήσιας Διάταξης.

ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ:

1. Παπαποστόλου Γ. Απόστολος (μέσω τηλ/ψης)	Πρόεδρος
2. Ατταλιώτης Ε. Νικόλαος	Αντιπρόεδρος
3. Αγουρόγιαννης Ν. Παναγιώτης	Εισηγητής
4. Κουφός Γ. Παναγιώτης	Εισηγητής
5. Πολέμης Ε. Διονύσιος (μέσω τηλ/ψης)	Μέλος
6. Καμπούρης Γ. Φίλιππος (μέσω τηλ/ψης)	Μέλος
7. Μακρίδης Δ. Παρασκευάς (μέσω τηλ/ψης)	Μέλος
8. Σταύρου Δ. Πέτρος (μέσω τηλ/ψης)	Μέλος

ΑΠΟΝΤΑ ΜΕΛΗ:

Ουδείς

Χρέη γραμματέως εκτελεί η υπάλληλος της Αρχής κ. Φύκα Ουρανία.

Στην αρχή της συζήτησης ο Πρόεδρος ανέφερε ότι φέρεται ενώπιον του Συμβουλίου της Αρχής εισήγηση με θέμα **«Εξέταση ερωτήματος για την υποχρέωση ή μη απόδοσης εισφοράς 3% υπέρ ΕΚΟΕΜΝ και τέλος χαρτοσήμου 3,6% από τους παραχωρησιούχους χρήσης χώρων εντός χερσαίων ζωνών λιμένων»**.

Κατόπιν, έδωσε τον λόγο στον Εισηγητή κ. Αγουρόγιαννης ο οποίος ανέπτυξε την σχετική Εισήγηση.

Ακολούθως, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα τεθέντα σε αυτήν, τα Μέλη της Ρυθμιστικής Αρχής Λιμένων, προέβησαν σε διαλογική συζήτηση.

Η Ρυθμιστική Αρχή Λιμένων, αφού έλαβε υπόψη τα στοιχεία της κρινόμενης υπόθεσης και την Εισήγηση.

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΩΣ ΕΞΗΣ

1. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Το παρόν ιστορικό συνετάχθη κατόπιν αναζητήσεως των διαθεσίμων, σχετικών με το θέμα, εγγράφων από το αρχείο της Αρχής.

- 1) Στις 30/8/2021, η Αρχή κατέστη παραλήπτης της υπ' αριθμ. πρωτοκόλλου Ρ.Α.Λ. 1452/30-08-2021 ηλεκτρονικής επιστολής μετά συνημμένων εγγράφων της κας {...} που αφορούσε *«την υποχρέωση ή μη απόδοσης εισφοράς 3% υπέρ ΕΚΟΕΜΝ και τέλος χαρτοσήμου 3,6% από τους παραχωρησιούχους χρήσης χώρων εντός χερσαίων ζωνών λιμένων»*.
- 2) Στις 18-03-2025, η Αρχή αποστέλλει επιστολή με θέμα *«Παροχή στοιχείων και απόψεων»* α) στο Δημοτικό Λιμενικό Ταμείο {...} (εφεξής Δ.Λ.Τ. {...}) με αριθμό πρωτοκόλλου 396/18-03-2025, β) στον ιδιωτικό οικονομικό φορέα με την επωνυμία *«{...}»* (εφεξής {...}) και υπόψη της κας {...} με αριθμό πρωτοκόλλου 397/18-03-2025 γ) στον Οργανισμό Λιμένος {...} (εφεξής Ο.Λ.{...}. Α.Ε.) με αριθμό πρωτοκόλλου 398/18-03-2025, δ) στον Οργανισμό Λιμένος {...} (εφεξής **Ο.Λ.**{...}.Α.Ε.) με αριθμό πρωτοκόλλου 399/18-03-2025, ε) στον Οργανισμό Λιμένος {...} (εφεξής Ο.Λ.{...}. Α.Ε.) με αριθμό πρωτοκόλλου 400/18-03-2025.

- 3) Στις 19-03-2025 η Ο.Λ.{...}. Α.Ε. αποστέλλει την υπ' αριθμ. πρωτοκόλλου Ρ.Α.Λ. 408/19-03-2025 απαντητική της επιστολή μετά συνημμένων εγγράφων με θέμα « *Χορήγηση στοιχείων & διευκρινήσεων*».
- 4) Στις 02-04-2025 η Ο.Λ.{...}. Α.Ε. αποστέλλει την υπ' αριθμ. πρωτοκόλλου Ρ.Α.Λ. 496/02-04-2025 απαντητική της επιστολή μετά συνημμένων εγγράφων με θέμα «*Απόψεις και παροχή στοιχείων επί αιτήματος παραχωρησιούχου*».
- 5) Στις 03-04-2025 η Ο.Λ.{...}. Α.Ε. αποστέλλει την υπ' αριθμ. πρωτοκόλλου Ρ.Α.Λ. 520/03-04-2025 απαντητική της επιστολή μετά συνημμένων εγγράφων με θέμα «*Παροχή στοιχείων*».
- 6) Στις 07-04-2025, η Αρχή αποστέλλει εκ νέου επιστολή με θέμα «*Παροχή στοιχείων και απόψεων - 2η επιστολή υπενθύμισης*» α) στην «{...}» και υπόψη της {...} με αριθμό πρωτοκόλλου 538/07-04-2025 (βλ Συν.10.), β) στο Δ.Λ.Τ. {...}. με αριθμό πρωτοκόλλου 539/07-04-2025.
- 7) Στις 10-04-2025 η κα {...} υποβάλλει υπόμνημα στην Αρχή με αριθμό πρωτοκόλλου Ρ.Α.Λ. 558/10-04-2025.

2. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

- 1) Ο **Κανονισμός (ΕΕ) 2017/352** του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 15ης Φεβρουαρίου 2017 «για τη θέσπιση πλαισίου όσον αφορά την παροχή λιμενικών υπηρεσιών και κοινών κανόνων για τη χρηματοοικονομική διαφάνεια των λιμένων», άρθρα 1,2.
- 2) Ο **Κανονισμός (Ε.Ε.) 2024/1679** του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 13ης Ιουνίου 2024, «περί των προσανατολισμών της Ένωσης για την ανάπτυξη του διευρωπαϊκού δικτύου μεταφορών, για την τροποποίηση των κανονισμών (ΕΕ) 2021/1153 και (ΕΕ) αριθ. 913/2010 και την κατάργηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1315/2013.
- 3) Ο **N.2932/2001** «Ελεύθερη παροχή υπηρεσιών στις θαλάσσιες ενδομεταφορές Σύσταση Γενικής Γραμματείας Λιμένων και Λιμενικής Πολιτικής - Μετατροπή Λιμενικών Ταμείων σε Ανώνυμες Εταιρείες και άλλες διατάξεις» (Α' 145).
- 4) Ο **N.2971/2001** «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» (Α' 285) και ιδίως τα αρ.19,22.
- 5) Ο **ν.4389/2016** «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις», ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ' «ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΕΠΟΠΤΕΙΑΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ», Άρθρα 108-126 και 132, όπως έχουν τροποποιηθεί, συγχωνευθεί, αντικατασταθεί και ισχύουν (Α'94).

- 6) Ο ν. **4413/2016** (Α' 148) «Ανάθεση -εκτέλεση συμβάσεων παραχώρησης Οδηγία 2014/23/ΕΕ».
- 7) Ο ν. **4597/2019** «Για την κύρωση των Συμβάσεων Παραχώρησης που έχουν συναφθεί μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και των Οργανισμών Λιμένος Α.Ε. Διατάξεις για τη λειτουργία του συστήματος λιμενικής διακυβέρνησης και άλλες διατάξεις.», και ιδίως τα Άρθρα 1, 45-48 (Α' 35).
- 8) Ο ν. **4597/2019** «Κύρωση Συμβάσεων Παραχώρησης με Οργαν. Λιμένος Α.Ε. του Ελληνικού Δημοσίου-Λιμενική διακυβέρνηση» (Α' 35) και ιδίως τα άρθρα 1 Β και ΣΤ και το άρθρο 45 αυτού όπως τροποποιούσε τον ν. 4389/2016 (Α' 94).
- 9) Ο ν. **4770/2021** «[Θαλάσσια πολιτική στον νησιωτικό χώρο],συμμόρφωση με υποχρεώσεις διεθνούς ναυσιπλοΐας ΚΛΠ» (Α' 15) και ιδίως των άρθρων 48 – 52 αυτού.
- 10) Το Π.Δ. **456/1984** (Α' 164), με το άρθρο μόνο του οποίου κυρώθηκε ο Αστικός Κώδικας.
- 11) Το Π.Δ. **34/1995** (Α' 30), «ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ (Κωδικοποίηση)», ιδίως το άρθρο 4 αυτού.
- 12) Το Π.Δ.**19/2016** «Κανονισμός Λειτουργίας και Οργάνωση Υπηρεσιών της Ρυθμιστικής Αρχής Λιμένων (Ρ.Α.Λ.).» (Α' 28), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- 13) Η υπ' αριθμ. **3113.11/48682/21** Κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Ναυτιλίας και Αιγαίου «Αναπροσδιορισμός δικαιωμάτων Λιμενικών Ταμείων και Δημοτικών Λιμενικών Ταμείων» (Β 3013).
- 14) Η υπ' αριθ. **1000.00/6799/2022** απόφαση του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής «Ορισμός Προέδρου, Αντιπροέδρου, δύο (2) εισηγητών και πέντε (5) τακτικών μελών της Ρυθμιστικής Αρχής Λιμένων (Ρ.Α.Λ.)» (Υ.Ο.Δ.Δ. 563).
- 15) Η υπ' αριθ. **330/2017** απόφαση της Ρ.Α.Λ. «Κανονισμός διερεύνησης καταγγελιών της Ρυθμιστικής Αρχής Λιμένων» (Β' 1923), άρθρ. 5.

3. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ

Κεφάλαια τεκμηρίωσης:

- Α. Αρμοδιότητα Ρυθμιστικής Αρχής Λιμένων
- Β. Νομικό πλαίσιο
- Γ. Πραγματικά Περιστατικά
- Δ. Επί των καταγγελιών
- Ε. Υπαγωγή

A. Αρμοδιότητα Ρυθμιστικής Αρχής Λιμένων

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 108 «Σύσταση Ρυθμιστικής Αρχής Λιμένων» του Ν.4389/2016 προβλέπεται ότι: «Συνιστάται Ανεξάρτητη Διοικητική Αρχή με την επωνυμία “Ρυθμιστική Αρχή Λιμένων” (Ρ.Α.Λ.), η οποία έχει ως γενικότερη αποστολή την εποπτεία και τη διασφάλιση της νομιμότητας των σχέσεων μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών φορέων του εθνικού λιμενικού συστήματος και συνδεδεμένων σε αυτό εγκαταστάσεων, με έμφαση στην τήρηση της συμβατικής τάξης και την εφαρμογή της νομοθεσίας περί ελεύθερου ανταγωνισμού και με την επιφύλαξη των αρμοδιοτήτων της Γενικής Γραμματείας Λιμένων, Λιμενικής Πολιτικής και Ναυτιλιακών Επενδύσεων του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. [...]».

Σύμφωνα με το άρθρο 112 «Αρμοδιότητες ΡΑΛ» του Ν.4389/2016, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, προβλέπεται ότι: «**1. Η Ρ.Α.Λ. έχει την αρμοδιότητα να λαμβάνει μέτρα, ανάλογα με τον επιδιωκόμενο σκοπό, για: α) ... β) τη διαμεσολάβηση και επίλυση διαφορών ενδιαφερομένων μερών μεταξύ χρηστών και φορέων διαχείρισης, τη διαχείριση παραπόνων και καταγγελιών, και τη λήψη αποφάσεων επί αυτών σε εύλογο χρονικό διάστημα, σε κάθε θέμα αρμοδιότητάς της, γ) την υποστήριξη προς τις αρμόδιες αρχές για την κατάρτιση προδιαγραφών δημοσίων συμβάσεων, όπως παραχωρήσεις χερσαίας ζώνης και συναφή ζητήματα και των σχετικών ανανεώσεων που προτείνονται από τον φορέα διαχείρισης, την παρακολούθηση της εφαρμογής των όρων των δημοσίων συμβάσεων, προς εξασφάλιση ιδίως της τήρησης του συμφωνημένου επιπέδου εξυπηρέτησης, με προσδιορισμό των επιπέδων απόδοσης, επενδύσεων, δημιουργίας θέσεων απασχόλησης και της συμμόρφωσης με τους χρηματοοικονομικούς στόχους, δ) ... 2. ... 3. ...».**

Επομένως, η Ρ.Α.Λ. κρίνεται αρμόδια να εξετάσει την εν λόγω υπόθεση ως καταγγελία και να λάβει απόφαση επ’ αυτής δεσμευτική για τα μέρη κατ’ άρ. 112 και 114 ν. 4389/2016, ως ισχύουν, μετά την έναρξη ισχύος του ν.4770/2021.

B. Νομικό Πλαίσιο

B1. ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΛΙΜΕΝΩΝ

B.1.1 Διατάξεις για την λειτουργία της {...} ΑΕ

Με το άρθρο {...}. Ακολούθως, στο πλαίσιο του Προγράμματος Αποκρατικοποιήσεων 2011-2015 του ν. 3985/2011 (Α' 151), όπως επικαιροποιήθηκε με τον ν. 4046/2012 (Α' 28), δυνάμει της υπ' αριθμ. 222/5.11.2012 αποφάσεως της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (Β' 2996), το Ελληνικό Δημόσιο μεταβίβασε, άνευ ανταλλάγματος, κατά πλήρη κυριότητα, μεταξύ άλλων, μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 100 % του μετοχικού κεφαλαίου της Ο.Λ.{...}. Α.Ε. στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.) Α.Ε.» (εφεξής Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.), με σκοπό τη διάθεσή τους σε επενδυτές για την άντληση δημοσίων εσόδων προοριζομένων αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση του δημοσίου χρέους. Η ως άνω ανώνυμη εταιρεία, το μετοχικό κεφάλαιο της οποίας ανήκει στο σύνολό του στην εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.» (Ε.Ε.ΣΥ.Π.), η οποία ανήκει εξ ολοκλήρου στο Ελληνικό Δημόσιο, συστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 3986/2011 (Α' 152) με σκοπό την αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και δημοσίων επιχειρήσεων, το μετοχικό κεφάλαιο των οποίων ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα στο Δημόσιο ή σε ν.π.δ.δ., προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι των εσόδων.

B1.2 Διατάξεις για την λειτουργία της Ο.Λ.{...}. ΑΕ

Με το άρθρο {...}. Ακολούθως, στο πλαίσιο του Προγράμματος Αποκρατικοποιήσεων 2011-2015 του ν. 3985/2011 (Α' 151), όπως επικαιροποιήθηκε με τον ν. 4046/2012 (Α' 28), δυνάμει της υπ' αριθμ. 222/5.11.2012 αποφάσεως της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (Β' 2996), το Ελληνικό Δημόσιο μεταβίβασε, άνευ ανταλλάγματος, κατά πλήρη κυριότητα, μεταξύ άλλων, μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 100 % του μετοχικού κεφαλαίου της Ο.Λ.{...}. Α.Ε. στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.) Α.Ε.» (εφεξής Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.), με σκοπό τη διάθεσή τους σε επενδυτές για την άντληση δημοσίων εσόδων προοριζομένων αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση του δημοσίου χρέους. Η ως άνω ανώνυμη εταιρεία, το μετοχικό κεφάλαιο της οποίας ανήκει στο σύνολό του στην εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.» (Ε.Ε.ΣΥ.Π.), η οποία ανήκει εξ ολοκλήρου στο Ελληνικό Δημόσιο, συστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 3986/2011 (Α' 152) με σκοπό την αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και δημοσίων επιχειρήσεων, το μετοχικό κεφάλαιο των

οποίων ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα στο Δημόσιο ή σε ν.π.δ.δ. , προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι των εσόδων.

B.1.3 Διατάξεις για την λειτουργία της Ο.Λ.{...}. Α.Ε.

Με το άρθρο {...}. Ακολουθως, στο πλαίσιο του Προγράμματος Αποκρατικοποιήσεων 2011-2015 του ν. 3985/2011 (Α' 151), όπως επικαιροποιήθηκε με τον ν. 4046/2012 (Α' 28), δυνάμει της υπ ' αριθμ. 222/5.11.2012 αποφάσεως της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (Β' 2996), το Ελληνικό Δημόσιο μεταβίβασε, άνευ ανταλλάγματος, κατά πλήρη κυριότητα, μεταξύ άλλων, μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 100 % του μετοχικού κεφαλαίου της **Ο.Λ.{...}. Α.Ε.** στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.) Α.Ε.» (εφεξής Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.), με σκοπό τη διάθεσή τους σε επενδυτές για την άντληση δημοσίων εσόδων προοριζομένων αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση του δημοσίου χρέους. Η ως άνω ανώνυμη εταιρεία, το μετοχικό κεφάλαιο της οποίας ανήκει στο σύνολό του στην εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.» (Ε.Ε.ΣΥ.Π.), η οποία ανήκει εξ ολοκλήρου στο Ελληνικό Δημόσιο, συστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 3986/2011 (Α' 152) με σκοπό την αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και δημοσίων επιχειρήσεων, το μετοχικό κεφάλαιο των οποίων ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα στο Δημόσιο ή σε ν.π.δ.δ. , προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι των εσόδων.

B2. ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

B2.1 Ο Κανονισμός της Ε.Ε. 1679/24 Παρ. II

Σύμφωνα προς το άρθρο 10 του Κανονισμού (ΕΕ 2024/1679 ορίζεται ότι «1. Το κεντρικό δίκτυο, το εκτεταμένο κεντρικό δίκτυο και το συνολικό δίκτυο: α) περιλαμβάνονται στους χάρτες του παραρτήματος I και στους καταλόγους του παραρτήματος II· β) προσδιορίζονται περαιτέρω με την περιγραφή των συνιστωσών των υποδομών· γ) πληρούν τις απαιτήσεις για τις υποδομές μεταφορών που απαριθμούνται στο παρόν κεφάλαιο και στα κεφάλαια III και IV· και δ) αποτελούν τη βάση για τον προσδιορισμό των έργων κοινού ενδιαφέροντος. 2. Το κεντρικό δίκτυο και το εκτεταμένο κεντρικό δίκτυο απαρτίζονται από τα τμήματα του διευρωπαϊκού δικτύου μεταφορών που αναπτύσσονται κατά προτεραιότητα για την επίτευξη των στόχων της πολιτικής για το διευρωπαϊκό δίκτυο μεταφορών. Οι αναφορές στο «κεντρικό δίκτυο» στον κανονισμό (ΕΕ) 2021/1153 νοείται ότι περιλαμβάνουν το «εκτεταμένο κεντρικό δίκτυο» κατά την έννοια

του παρόντος κανονισμού. Οι αναφορές στο «κεντρικό δίκτυο» στον κανονισμό (ΕΕ) 2023/1804 νοούνται ως αναφορές στο «κεντρικό δίκτυο» κατά την έννοια του παρόντος κανονισμού. Οι αναφορές στο «συνολικό δίκτυο» στον κανονισμό (ΕΕ) 2023/1804 νοούνται ως αναφορές στο «εκτεταμένο κεντρικό δίκτυο» και στο «συνολικό δίκτυο» κατά την έννοια του παρόντος κανονισμού. 3. Οι κόμβοι του δικτύου καθορίζονται στο παράρτημα II και περιλαμβάνουν τους αστικούς κόμβους και κόμβους μεταφορών (αερολιμένες, θαλάσσιους λιμένες, λιμένες εσωτερικής ναυσιπλοΐας, τερματικούς σταθμούς οδικών-σιδηροδρομικών μεταφορών και τερματικούς σταθμούς κατά μήκος εσωτερικών πλωτών οδών). 4. Τα κράτη μέλη λαμβάνουν τα κατάλληλα μέτρα προκειμένου το κεντρικό δίκτυο, το εκτεταμένο κεντρικό δίκτυο και το συνολικό δίκτυο που πρέπει να αναπτυχθούν να συνάδουν με τον παρόντα κανονισμό εντός των προθεσμιών που καθορίζονται στο άρθρο 6 παράγραφος 1, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στον παρόντα κανονισμό.

Στο Παράρτημα II του συγκεκριμένου Κανονισμού ορίζεται ότι ο λιμένας του {...} ανήκει στο συνολικό δίκτυο θαλάσσιων λιμένων της ΕΕ.

B.2.2 Ο Κανονισμός της ΕΕ 352/17 αρ.1,2

Ο Κανονισμός (ΕΕ) 2017/352 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 15ης Φεβρουαρίου 2017 «για τη θέσπιση πλαισίου όσον αφορά την παροχή λιμενικών υπηρεσιών και κοινών κανόνων για τη χρηματοοικονομική διαφάνεια των λιμένων» (L 57/3.3.2017), ο οποίος έχει άμεση ισχύ χωρίς να απαιτείται εισαγωγή του στην εσωτερική νομοθεσία, υπερέχει δε των κοινών νόμων και διοικητικών πράξεων κάθε φύσεως (κανονιστικών ή ατομικών). Στο προοίμιο του Κανονισμού αυτού αναφέρονται τα ακόλουθα: «(1) Η πλήρης ενσωμάτωση των λιμένων σε αλυσίδες αδιάκοπης μεταφοράς και εφοδιαστικής ροής είναι απαραίτητη στην ανάπτυξη και αποτελεσματικότερη χρήση και λειτουργία του διευρωπαϊκού δικτύου μεταφορών και της εσωτερικής αγοράς ... (2) ... (4) Η διευκόλυνση της πρόσβασης στην αγορά λιμενικών υπηρεσιών και η εισαγωγή χρηματοοικονομικής διαφάνειας και αυτονομίας των θαλάσσιων λιμένων θα βελτιώσουν την ποιότητα και αποδοτικότητα των υπηρεσιών που παρέχονται στους χρήστες του λιμένα και θα συμβάλουν στη δημιουργία ενός κλίματος ευνοϊκότερου για επενδύσεις στους λιμένες. Με αυτόν τον τρόπο θα συμβάλουν στη μείωση του κόστους για τους χρήστες των μεταφορών, στην προώθηση θαλάσσιων μεταφορών μικρών αποστάσεων και στον καλύτερο συνδυασμό των θαλάσσιων μεταφορών με τις σιδηροδρομικές, εσωτερικές πλωτές και οδικές μεταφορές. (5) ... (10) Ο παρών κανονισμός δεν επιβάλλει κάποιο ειδικό

μοντέλο για τη διαχείριση των θαλάσσιων λιμένων και δεν επηρεάζει με κανέναν τρόπο την αρμοδιότητα των κρατών μελών να παρέχουν, σύμφωνα με τη νομοθεσία της Ένωσης, μη οικονομικές υπηρεσίες γενικού συμφέροντος. Μπορούν να υπάρξουν διάφορα μοντέλα διαχείρισης των λιμένων, με την προϋπόθεση της τήρησης του πλαισίου για την παροχή λιμενικών υπηρεσιών και των κοινών κανόνων περί χρηματοοικονομικής διαφάνειας που ορίζονται στον παρόντα κανονισμό. (11) Σύμφωνα με τις γενικές αρχές που προβλέπουν οι Συνθήκες, οι πάροχοι λιμενικών υπηρεσιών θα πρέπει να είναι ελεύθεροι να παράσχουν τις υπηρεσίες τους σε θαλάσσιους λιμένες που εμπίπτουν στον παρόντα κανονισμό. Ωστόσο, θα πρέπει να υπάρχει δυνατότητα η εν λόγω ελευθερία να ασκείται υπό ορισμένους όρους. (12) ... (13) Χάριν αποτελεσματικής, ασφαλούς και περιβαλλοντικά ορθής λιμενικής διαχείρισης, ο διαχειριστικός φορέας του λιμένα ή η αρμόδια αρχή θα πρέπει να είναι σε θέση να απαιτεί από τους παρόχους λιμενικών υπηρεσιών να είναι σε θέση να αποδείξουν ότι πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις για τη δέουσα εκτέλεση της υπηρεσίας. Οι ελάχιστες αυτές απαιτήσεις θα πρέπει να περιορίζονται σε μια σαφώς προσδιορισμένη δέσμη προϋποθέσεων, εφόσον οι απαιτήσεις αυτές είναι διαφανείς, αντικειμενικές, δεν εισάγουν διακρίσεις, είναι αναλογικές και σχετικές με την παροχή της λιμενικής υπηρεσίας. Σύμφωνα με τους γενικούς στόχους του παρόντος κανονισμού, οι ελάχιστες απαιτήσεις θα πρέπει να συμβάλλουν στην υψηλή ποιότητα των λιμενικών υπηρεσιών και δεν θα πρέπει να δημιουργούν εμπόδια στην αγορά. (14) ... (18) Όπου απαιτείται συμμόρφωση με ελάχιστες απαιτήσεις, η διαδικασία για τη χορήγηση του δικαιώματος παροχής λιμενικών υπηρεσιών θα πρέπει να είναι διαφανής, αντικειμενική, να μην εισάγει διακρίσεις και να είναι αναλογική, και να επιτρέπει στους παρόχους λιμενικών υπηρεσιών να ξεκινούν έγκαιρα την παροχή των λιμενικών τους υπηρεσιών. (19) Επειδή οι λιμένες αποτελούνται από περιορισμένες γεωγραφικές περιοχές, ο αριθμός των παρόχων λιμενικών υπηρεσιών θα μπορούσε, σε ορισμένες περιπτώσεις, να υπόκειται σε περιορισμούς που σχετίζονται με τη σπανιότητα της γης ή της παράκτιας ζώνης, τα χαρακτηριστικά των λιμενικών υποδομών ή τη φύση της λιμενικής κυκλοφορίας ή την ανάγκη να εξασφαλίζονται η ασφάλεια, η προστασία και η περιβαλλοντική βιωσιμότητα των λιμενικών εργασιών. (21) Ο διαχειριστικός φορέας του λιμένα ή η αρμόδια αρχή θα πρέπει να δημοσιεύουν, μεταξύ άλλων στο διαδίκτυο και, κατά περίπτωση, στην Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, την πρόθεσή τους να κινήσουν διαδικασία επιλογής για την παροχή λιμενικής υπηρεσίας. Τέτοια δημοσίευση θα πρέπει να περιέχει πληροφορίες για τη διαδικασία επιλογής, την προθεσμία υποβολής προσφορών, τα σχετικά κριτήρια ανάθεσης καθώς και για το πώς μπορεί κανείς να έχει πρόσβαση στα

συναφή έγγραφα που απαιτούνται για τη σύνταξη της αίτησης. (22) ... (23) Ο παρών κανονισμός δεν θα πρέπει να θίγει το δικαίωμα των κρατών μελών να επιβάλλουν υποχρεώσεις παροχής δημόσιας υπηρεσίας σε σχέση με τις λιμενικές υπηρεσίες. (24) ... (29) Η διαδικασία επιλογής παρόχων λιμενικών υπηρεσιών και τα αποτελέσματά της θα πρέπει να δημοσιοποιούνται και να μην εισάγουν διακρίσεις, να είναι δε διαφανή και προσβάσιμα σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. (30) Η προσφυγή σε υποχρεώσεις παροχής δημόσιας υπηρεσίας οι οποίες οδηγούν σε περιορισμό του αριθμού των παρόχων λιμενικών υπηρεσιών θα πρέπει να δικαιολογείται μόνο από λόγους δημοσίου συμφέροντος, προκειμένου να διασφαλίζονται η πρόσβαση όλων των χρηστών στη λιμενική υπηρεσία, η διαθεσιμότητα της λιμενικής υπηρεσίας καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, η οικονομική προσιτότητα της λιμενικής υπηρεσίας σε μια συγκεκριμένη κατηγορία χρηστών, η ασφάλεια, προστασία ή περιβαλλοντική βιωσιμότητα των λιμενικών υπηρεσιών και η εδαφική συνοχή. (31) ... (33) Όπου οι πάροχοι λιμενικών υπηρεσιών είναι πολλοί, ο διαχειριστικός φορέας του λιμένα ή η αρμόδια αρχή δεν θα πρέπει να εισάγει διακρίσεις μεταξύ τους, και ιδίως προς όφελος μιας επιχείρησης ή φορέα στον οποίο έχει συμφέροντα. (57) Ο παρών κανονισμός σέβεται τα θεμελιώδη δικαιώματα και τηρεί τις αρχές που αναγνωρίζονται ιδίως από τον Χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης».

Περαιτέρω δυνάμει της διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 1 του παραπάνω Κανονισμού προβλέπονται τα εξής: «Ο παρών κανονισμός εφαρμόζεται σε όλους τους θαλάσσιους λιμένες του διευρωπαϊκού δικτύου μεταφορών, όπως απαριθμούνται στο παράρτημα II του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1315/2013», ενώ στην διάταξη της παρ. 9 του άρθρου 2 ορίζεται ότι ως «τέλη λιμενικών υποδομών... τα τέλη που εισπράττονται για το άμεσο ή έμμεσο όφελος του διαχειριστικού φορέα του λιμένα ή της αρμόδιας αρχής, για τη χρήση υποδομών, εγκαταστάσεων και υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένων των πλωτών οδών πρόσβασης στον εν λόγω λιμένα, καθώς και της πρόσβασης στις υπηρεσίες διακίνησης επιβατών και φορτίου, εξαιρουμένων όμως τελών μίσθωσης γης και τελών ισοδύναμου αποτελέσματος» ενώ στην παρ.11. ορίζονται ως «τέλη λιμενικών υπηρεσιών... τα τέλη που εισπράττονται προς όφελος του παρόχου λιμενικών υπηρεσιών και καταβάλλονται από τους χρήστες της αντίστοιχης υπηρεσίας».

Ως εκ τούτου οι διατάξεις του Κανονισμού 352/2017 δεν τυγχάνουν εφαρμογής στην εν θέματι περίπτωση.

B.3. ΕΘΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

B.3.1 Διατάξεις Αστικού Κώδικα

Σύμφωνα με δια διατάξεις των άρθρων 966 – 970 του Αστικού Κώδικα, ο οποίος κυρώθηκε με το άρθρο μόνο του π.δ. 456/1984 (Α' 164) προβλέπεται ότι: «Άρθρο 966. Πράγματα εκτός συναλλαγής. Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα στην εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών. Άρθρο 967. Κοινόχρηστα. Πράγματα κοινής χρήσης είναι ιδίως τα νερά με ελεύθερη και αέναη ροή, οι δρόμοι, οι πλατείες, οι γιαλοί, τα λιμάνια και οι όρμοι, οι όχθες πλεύσιμων ποταμών, οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους. Άρθρο 968. Κυριότητα σε κοινόχρηστα. Τα κοινόχρηστα πράγματα, εφόσον δεν ανήκουν σε δήμο ή κοινότητα, ή ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, ανήκουν στο δημόσιο. Άρθρο 970. Σε κοινόχρηστα πράγματα μπορούν να αποκτηθούν με παραχώρηση της αρχής κατά τους όρους του νόμου ιδιαίτερα ιδιωτικά δικαιώματα εφόσον με τα δικαιώματα αυτά εξυπηρετείται ή δεν αναιρείται η κοινή χρήση».

B.3.2 Διατάξεις του ν. 2971/2001 «Αιγιαλός και Παραλία»

Στον ν. 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» (Α' 285), περιλαμβάνονται ρυθμίσεις που αφορούν τους λιμένες και την διαχείρισή τους. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 1 προβλέπεται ότι, «1. «Αιγιαλός» είναι η ζώνη της ξηράς, που βρέχεται από τη θάλασσα από τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της. 2. «Παραλία» είναι η ζώνη ξηράς που προστίθεται στον αιγιαλό, καθορίζεται δε σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα. 3. «Παλιός αιγιαλός» είναι η ζώνη της ξηράς, που προέκυψε από τη μετακίνηση της ακτογραμμής προς τη θάλασσα, οφείλεται σε φυσικές προσχώσεις ή τεχνικά έργα και προσδιορίζεται από τη νέα γραμμή αιγιαλού και το όριο του παλαιότερα υφιστάμενου αιγιαλού... 7. «Λιμένας» είναι ζώνη ξηράς και θάλασσας μαζί με έργα και εξοπλισμό, που επιτρέπουν κυρίως την υποδοχή κάθε είδους πλωτών μέσων και σκαφών αναψυχής, τη φορτοεκφόρτωση, αποθήκευση, παραλαβή και προώθηση των φορτίων τους, την εξυπηρέτηση επιβατών και οχημάτων και την ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με τις θαλάσσιες μεταφορές. 8. «Λιμενικά έργα» είναι εκείνα, που εκτελούνται ολικώς ή μερικώς στον αιγιαλό, την όχθη, την παραλία ή την παρόχθια ζώνη, μέσα στη θάλασσα, στον πυθμένα της θάλασσας και στο υπέδαφος του βυθού, καθώς και εκείνα που επιφέρουν διαμόρφωση ή αλλοίωση των χώρων αυτών ή που προβλέπονται από τις

διατάξεις περί Λιμενικών Ταμείων. 9. «Φορέας διοίκησης και εκμετάλλευσης λιμένα» είναι κάθε δημόσιος φορέας ή φορέας της Αυτοδιοίκησης ή ιδιωτικός ή μικτός φορέας που έχει, κατά νόμο, την ευθύνη της διοίκησης και της εκμετάλλευσης λιμένα».

Σύμφωνα με το άρθρο 2 (Κυριότητα αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης και χρησιμότητα αυτών), «1. Ο αιγιαλός, η παραλία, η όχθη και η παρόχθια ζώνη είναι πράγματα κοινόχρηστα και ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, το οποίο τα προστατεύει και τα διαχειρίζεται. 2. Η προστασία του οικοσυστήματος των ζωνών αυτών είναι ευθύνη του Κράτους. 3. Ο κύριος προορισμός των ζωνών αυτών είναι η ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση προς αυτές. Κατ' εξαίρεση ο αιγιαλός, η παραλία, η όχθη και η παρόχθια ζώνη μπορούν να χρησιμεύσουν για κοινωφελείς περιβαλλοντικούς και πολιτιστικούς σκοπούς και για απλή χρήση της παραγράφου 1 του άρθρου 13, καθώς επίσης και για την εξυπηρέτηση υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος. 4. Στον αιγιαλό, την παραλία, την όχθη και την παρόχθια ζώνη δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτισμάτων και εν γένει κατασκευασμάτων, παρά μόνο για την επιδίωξη των σκοπών, που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο. 5. Ο παλαιός αιγιαλός και η παλαιά όχθη ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και καταγράφονται ως δημόσια κτήματα».

Με το άρθρο 13 ρυθμίζεται η παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας: «1. Απλή χρήση του αιγιαλού και της παραλίας είναι κάθε χρήση, εφόσον από αυτή δεν παραβιάζεται ο προορισμός τους ως κοινόχρηστων πραγμάτων και δεν επέρχεται αλλοίωση στη φυσική μορφολογία τους και τα βιοτικά στοιχεία τους. 2. Η παραχώρηση της απλής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας γίνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών έναντι ανταλλάγματος, κατά τις διατάξεις για την εκμίσθωση δημόσιων κτημάτων. Σε ό,τι αφορά αιγιαλό και παραλία που περιβάλλει ή εντός του οποίου βρίσκονται αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία και ιστορικοί τόποι, απαραίτητη προϋπόθεση για την παραχώρηση της απλής χρήσης του αποτελεί η σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού. Σε Ο.Τ.Α., φορείς διοίκησης και εκμετάλλευσης Λιμένων, οργανισμούς κοινής ωφέλειας και Ν.Π.Δ.Δ. η παραχώρηση δύναται να γίνει και απευθείας με ή χωρίς αντάλλαγμα. Σε ιδιωτικό φορέα διαχείρισης η παραχώρηση γίνεται πάντοτε με αντάλλαγμα.

Στο άρθρο 15 περιέχονται γενικές ρυθμίσεις για τις παραχωρήσεις: «1. Οι παραχωρήσεις αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης υπόκεινται πάντοτε σε μονομερή ανάκληση από το Δημόσιο για λόγους δημοσίου συμφέροντος, εθνικής άμυνας, συγκοινωνιακούς, δημόσιας τάξης και ασφάλειας ή δημόσιας υγείας και προστασίας του

φυσικού περιβάλλοντος. 2. Στις πράξεις παραχώρησης μπορούν να τίθενται οποιοδήποτε όροι ή περιορισμοί, ιδίως για λόγους ασφάλειας, δημόσιας ανάγκης ή εθνικής άμυνας, προστασίας αρχαίων, όπως όροι για κατασκευή κεκλιμένων επιπέδων ή άλλων έργων προς εξυπηρέτηση αναγκών των ενόπλων δυνάμεων. 3. Η αξιοποίηση του αιγιαλού και της παραλίας με την παραχώρηση και την εκτέλεση έργων πρέπει να εξασφαλίζει και να μην εμποδίζει την ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση των πολιτών στην παραλία και αιγιαλό, εκτός αν τούτο επιβάλλεται για λόγους εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης και ασφάλειας, προστασίας αρχαίων, του περιβάλλοντος ή της δημόσιας υγείας. 4. Απαγορεύεται η παραχώρηση της αποκλειστικής χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας, εκτός αν τούτο επιβάλλεται για λόγους εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης ή ασφάλειας ή προστασίας αρχαίων. 5. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 6 του άρθρου 14 και άλλων ειδικών διατάξεων ο παραχωρησιούχος δεν επιτρέπεται να μεταβιβάσει ολικά ή μερικά το δικαίωμά του σε άλλον ή να συνάψει οποιαδήποτε σχέση γι' αυτό, με ή χωρίς αντάλλαγμα, που να αφορά την έκταση, που παραχωρήθηκε ή τις εγκαταστάσεις και γενικά τα έργα πάνω σε αυτή, χωρίς έγκριση του Υπουργού Οικονομικών, σε περίπτωση δε που ο παραχωρησιούχος είναι Ο.Τ.Α. και του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης... Η παράβαση της διάταξης του προηγούμενου εδαφίου συνεπάγεται αυτοδικαίως την ανάκληση της παραχώρησης. Για την αυτοδίκαιη αυτή έκπτωση από την παραχώρηση εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, η οποία κοινοποιείται στον παραχωρησιούχο. Με την ίδια απόφαση διατάσσεται διοικητικώς και η κατάληψη από το Δημόσιο των έργων που κατασκευάσθηκαν. 6. Η πράξη παραχώρησης δεν υποκαθιστά τις τυχόν απαιτούμενες από άλλες διατάξεις (πολεοδομικές κ.λπ.) άδειες...».

Το άρθρο 19 αφορά την Χερσαία Ζώνη λιμένα και ορίζει τα παρακάτω : 1. Η Χερσαία Ζώνη λιμένα αποτελείται από τον αιγιαλό και τους αναγκαιούντες συνεχόμενους παραλιακούς χώρους για την εκτέλεση των έργων που αναφέρονται στο προηγούμενο άρθρο. Όπου υπάρχει σχέδιο πόλεως, το όριο της χερσαίας ζώνης δεν μπορεί να επεκταθεί πέρα από την πλησιέστερη ρυμοτομική γραμμή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως. Όπου δεν υπάρχει σχέδιο ρυμοτομίας, το όριο της χερσαίας ζώνης καθορίζεται με ανάλογη εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 7».

Το άρθρο 22 διευθετεί το Καθεστώς χερσαίων χώρων ζώνης λιμένα καθορίζοντας τα εξής : «1. Οι χώροι και όλα εν γένει τα κτήματα, που περιλαμβάνονται στη ζώνη λιμένα είναι κοινόχρηστα δημόσια κτήματα και ανήκουν στο Δημόσιο κατά κυριότητα, η χρήση

όμως και η εκμετάλλευσή τους ανήκει στον οικείο φορέα διοίκησης και εκμετάλλευσης λιμένα. Αν στη Ζώνη λιμένα περιλαμβάνονται ιδιωτικά κτήματα, απαλλοτριώνονται αναγκαστικά για λόγους δημόσιας ωφέλειας υπέρ του Δημοσίου με δαπάνες του αρμόδιου φορέα διοίκησης και εκμετάλλευσης λιμένα και σε περίπτωση αδυναμίας του με δαπάνες του Δημοσίου σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. 2. Οι κατά τον καθορισμό ή την επέκταση ζώνης λιμένα νόμιμες παραχωρήσεις χρήσης ή μισθώσεις, που υπάρχουν μέσα σε αυτή, εφόσον εξυπηρετούνται λιμενικοί σκοποί, δεν θίγονται και υποκαθίσταται ο φορέας διοίκησης και εκμετάλλευσης του λιμένα στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α. και των άλλων Ν.Π.Δ.Δ. Οι διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων δεν εφαρμόζονται για τους χώρους της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης λιμένα. 3. Όλες οι λοιπές παραχωρήσεις χρήσης ή μισθώσεις συνεχίζονται επ'ονόματι του Δημοσίου, εφόσον δεν παραβλάπτεται η εξυπηρέτηση του λιμένα ή δεν πρόκειται να εκτελεσθούν λιμενικά έργα στους χώρους που καταλαμβάνουν αυτές, διαφορετικά λύονται αζημίως για το Δημόσιο. Για τη συνέχιση ή λύση τους αποφασίζουν ο Υπουργός Οικονομικών και ο καθ' ύλην αρμόδιος Υπουργός. Η λύση επέρχεται από την κοινοποίηση, σύμφωνα με το Ν. 2717/1999 (ΦΕΚ 97 Α') "Κώδικας Διοικητικής Δικονομίας", της απόφασης του προηγούμενου εδαφίου στον παραχωρησιούχο ή το μισθωτή. Εάν ο παραχωρησιούχος ή ο μισθωτής έχουν καταστεί αγνώστου διαμονής, η κοινοποίηση της απόφασης του προηγούμενου εδαφίου γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 84 παράγραφος 2 του Ν.Δ. 356/1974 (ΦΕΚ 90 Α') "Περί Κώδικος είσπραξης δημοσίων εσόδων".

Β.3.3. Διατάξεις του ν. 4413/2016 (Α' 148)

Για την ανάθεση συμβάσεων λειτουργίας χώρων στάθμευσης η εκάστοτε διαγωνιστική διαδικασία είναι δυνατό να εδράζεται επί των διατάξεων του ν. 4413/2016 (βλ. 1346/2024 Ελ. Συνέδριο), όπου στο μεν άρθρο 6 ορίζεται ότι «1. Ο σχεδιασμός της διαδικασίας ανάθεσης σύμβασης παραχώρησης, ... δεν μπορεί να γίνεται με σκοπό την εξαίρεσή της από το πεδίο εφαρμογής του παρόντος ή την αδικαιολόγητα ευνοϊκή ή δυσμενή μεταχείριση ορισμένων οικονομικών φορέων ή ορισμένων έργων, προμηθειών ή υπηρεσιών. 2. [...] 3. Οι διαδικασίες ανάθεσης και εκτέλεσης των συμβάσεων παραχώρησης του παρόντος νόμου υπόκεινται επίσης στην τήρηση των αρχών της αμοιβαίας αναγνώρισης, της προστασίας του δημόσιου συμφέροντος, της προστασίας των δικαιωμάτων των ιδιωτών, της ίσης μεταχείρισης και μη διάκρισης, της ελευθερίας του ανταγωνισμού και της προστασίας του περιβάλλοντος και της βιώσιμης και αειφόρου ανάπτυξης», στο δε άρθρο 39 παρ. 1, σχετικά με την επιλογή και ποιοτική αξιολόγηση των υποψηφίων, ορίζεται ότι «Οι αναθέτουσες αρχές και οι αναθέτοντες φορείς εξακριβώνουν

τις προϋποθέσεις συμμετοχής που σχετίζονται με την επαγγελματική και τεχνική ικανότητα, τη χρηματοοικονομική και οικονομική επάρκεια των υποψηφίων ή των προσφερόντων βάσει υπεύθυνων δηλώσεων και συστάσεων που πρέπει να υποβάλλονται ως αποδεικτικά στοιχεία, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που διευκρινίζονται στην προκήρυξη της σύμβασης παραχώρησης και οι οποίες πρέπει να μην εισάγουν διακρίσεις και να είναι αναλογικές με το αντικείμενο της σύμβασης παραχώρησης. Οι προϋποθέσεις συμμετοχής σχετίζονται και είναι αναλογικές με την ανάγκη διασφάλισης της ικανότητας του παραχωρησιούχου να εκτελέσει τη σύμβαση παραχώρησης, λαμβάνοντας υπόψη το αντικείμενο της σύμβασης και με τον στόχο εξασφάλισης πραγματικού ανταγωνισμού».

Δυνάμει των ως άνω διατάξεων η αναθέτουσα αρχή ή ο αναθέτων φορέας κατά την ανάθεση σύμβασης παραχώρησης διαθέτει «ευρεία» διακριτική ευχέρεια να διαμορφώσει εντός του πλαισίου των ρυθμίσεων του άρθρου 39 του ν. 4413/2016 τα κριτήρια ποιοτικής επιλογής των υποψηφίων οικονομικών φορέων, προκειμένου να διασφαλίσει την επιλογή αναδόχου που διαθέτει αφενός τις κατάλληλες τεχνικές και επαγγελματικές ικανότητες και αφετέρου την απαραίτητη οικονομική και χρηματοοικονομική επάρκεια για την προσήκουσα εκτέλεση της υπό παραχώρηση υπηρεσίας (ΣτΕ 1245/2022). Ως σύμβαση παραχώρησης υπηρεσιών νοείται η σύμβαση εξ επαχθούς αιτίας που συνάπτεται εγγράφως μέσω της οποίας μία ή περισσότερες αναθέτουσες αρχές (...) αναθέτουν την παροχή και διαχείριση υπηρεσιών, εκτός από την εκτέλεση έργων που αναφέρεται στο σημείο α` σε έναν ή περισσότερους οικονομικούς φορείς, το δε αντάλλαγμα για αυτή συνίσταται είτε αποκλειστικά στο δικαίωμα εκμετάλλευσης των υπηρεσιών τα οποία αποτελούν το αντικείμενο της σύμβασης, είτε στο δικαίωμα αυτό μαζί με την καταβολή πληρωμής. Η ανάθεση σύμβασης παραχώρησης (...) υπηρεσιών συνεπάγεται τη μεταβίβαση στον παραχωρησιούχο του λειτουργικού κινδύνου που απορρέει από την εκμετάλλευση των εν λόγω (...) υπηρεσιών και ο οποίος συμπεριλαμβάνει κίνδυνο ζήτησης ή προσφοράς ή αμφοτέρους» β) «ως σύμβαση παραχώρησης υπηρεσιών που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του νόμου 4413/2016, χαρακτηρίζεται κάθε σύμβαση με την οποία μια αναθέτουσα αρχή παραχωρεί σε τρίτο οικονομικό φορέα τη διαχείριση και παροχή μίας υπηρεσίας και το αντάλλαγμα για τον ανάδοχο συνίσταται είτε αποκλειστικά στο δικαίωμα εκμετάλλευσης της παρεχόμενης υπηρεσίας είτε στο δικαίωμα αυτό σε συνδυασμό με την καταβολή αμοιβής, ούτως ώστε ο παραχωρησιούχος να φέρει τον σχετικό με την εκμετάλλευση της παρεχόμενης υπηρεσίας κίνδυνο» γ) «Δεν συνιστά, σύμβαση παραχώρησης υπηρεσιών και, γι' αυτό τον λόγο, ρητώς εξαιρείται από το πεδίο εφαρμογής του ως άνω νόμου, η σύμβαση για την

αγορά ή τη μίσθωση γης, υφιστάμενων κτισμάτων ή άλλων ακινήτων, με την οποία η αναθέτουσα αρχή, προς τον σκοπό της επωφελέστερης αξιοποίησής τους και άντλησης εσόδων, παραχωρεί το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσής τους, για την άσκηση οικονομικής φύσεως δραστηριοτήτων, χωρίς - ακόμα και όταν τίθενται γενικοί όροι ή επιβάλλονται παρεπόμενες, σε σχέση με το κύριο αντικείμενο της σύμβασης, υποχρεώσεις του αναδόχου που αναφέρονται στη χρήση και συντήρηση του μισθίου» δ) «Συμβάσεις, συνεπώς, με τις οποίες παραχωρείται το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης δημοτικού ακινήτου προς τον σκοπό άσκησης οικονομικής φύσης δραστηριοτήτων, όπως η παροχή σε τρίτους ωφελούμενους υπηρεσιών στάθμευσης, οι οποίες υπόκεινται σε ειδικές απαιτήσεις που καθορίζονται από την αναθέτουσα αρχή, με αντάλλαγμα την καταβολή από τους ωφελούμενους προκαθορισμένου αντιτίμου συνιστούν συμβάσεις παραχώρησης υπηρεσιών κατά την έννοια του ν. 4413/2016» (Ε.Σ. 1346/2024)

Β.3.4 Διατάξεις των Συμβάσεων Παραχώρησης του ν. 4597/2019

Με το άρθρο 1 «Κυρώνονται και αποκτούν ισχύ τυπικού νόμου, από κοι νού με τα προσαρτήματα αυτών, οι συμβάσεις παραχώρησης που έχουν συναφθεί μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και των κατωτέρω αναφερόμενων Οργανισμών Λιμένων Α.Ε.: {...}».

Στο άρθρο {...} της κυρωθείσας με την διάταξη {...} του ν. 4597/2019 (Α' 35) για το λιμένα {...} προβλέπεται ότι: «Το μνημονευόμενο στο άρθρο 2.1 της παρούσας δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης των παραχωρούμενων (Το Δικαίωμα), συνίσταται στην δυνατότητα της Ο.Λ.{...}. κατά την διάρκεια της παρούσας να κατέχει, χρησιμοποιεί και εκμεταλλεύεται την Χερσαία Ζώνη Λιμένα, τα Κτίρια και της Εγκαταστάσεις και τις κατ' άρθρον 2.5.1 επεκτάσεις για το σκοπό που προσδιορίζεται στην παράγραφο 3.3, σύμφωνα με τους όρους και τους περιορισμούς της παρούσας με το ακόλουθο ειδικό περιεχόμενο. i)... ii) Η έννοια της χρήσης περιλαμβάνει επίσης την δυνατότητα αξιοποίησης των παραχωρούμενων για την στέγαση, εγκατάσταση και εξυπηρέτησης των λειτουργικών και επιχειρηματικών αναγκών της Ο.Λ.{...}. στα πλαίσια του σκοπού της και της κείμενης νομοθεσίας, iii) Η έννοια της εκμετάλλευσης περιλαμβάνει την δυνατότητα αξιοποίησης των παραχωρούμενων για την παροχή με αντάλλαγμα λιμενικών υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων σε χρήστες του λιμένα την προσωρινή παραχώρηση επ' ανταλλάγματι της χρήσης χώρων και την πραγματοποίηση επενδύσεων κεφαλαίου, της Ο.Λ.{...}. ή τρίτων, σε κτήρια και εγκαταστάσεις πάσης φύσεως με σκοπό την υποστήριξη νέων δραστηριοτήτων ή την επέκταση των υφιστάμενων, με την επιφύλαξη του άρθρου 3.2 και της κείμενης νομοθεσίας. 3.2 Το Δικαίωμα παρέχεται καταρχήν και κατά κύριο λόγο για

την εκπλήρωση του προορισμού του Λιμένα {...} και η Ο.Λ.{...}. αναλαμβάνει να το ασκεί σε άμεση συνάφεια προς τη λιμενική δράση, για την υποστήριξη των δραστηριοτήτων και επιχειρηματικών πρωτοβουλιών που εξυπηρετούν άμεσα την παροχή λιμενικών υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων ... 3.3. ν) Η εξασφάλιση εντός της περιοχής της Ζώνης Λιμένα του συνόλου των λιμενικών υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων ...». Περαιτέρω στο άρθρο 9 της ως άνω σύμβασης παραχώρησης προβλέπεται ότι: «9.2 Η Ο.Λ.{...}. θα υποχρεούται καθόλη τη διάρκεια της παρούσας σύμβασης να παρέχει συνεχώς και αδιαλείπτως συνολικό φάσμα λιμενικών υπηρεσιών και λιμενικών εξυπηρετήσεων. Η Ο.Λ.{...}. θα διασφαλίζει την κάλυψη των αναγκών των χρηστών όπως διαμορφώνονται από καιρού εις καιρόν και θα παρεμβαίνει με την επιφύλαξη της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας, για την κάλυψη αναγκών και αναφορικά με λιμενικές υπηρεσίες και εξυπηρετήσεις των οποίων η παροχή ενδέχεται να απελευθερωθεί στο μέλλον. 9.3 Η Ο.Λ.{...}. θα μεριμνά για τη διαρκή αναβάθμιση των υπηρεσιών προς τους χρήστες, τη βελτίωση των υπηρεσιών πρόσβασης και την εξασφάλιση συμβατότητας με χερσαίες μορφές μεταφοράς...».

Στο άρθρο {...} της κυρωθείσας με την διάταξη της {...} του ν. 4597/2019 (Α' 35) για το λιμένα {...} προβλέπεται ότι: «Το μνημονευόμενο στο άρθρο 2.1 της παρούσας δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης των παραχωρούμενων (Το Δικαίωμα), συνίσταται στην δυνατότητα της Ο.Λ.{...}. κατά την διάρκεια της παρούσας να κατέχει, χρησιμοποιεί και εκμεταλλεύεται την Χερσαία Ζώνη Λιμένα, τα Κτίρια και της Εγκαταστάσεις και τις κατ' άρθρον 2.5.1 επεκτάσεις για το σκοπό που προσδιορίζεται στην παράγραφο 3.3, σύμφωνα με τους όρους και τους περιορισμούς της παρούσας με το ακόλουθο ειδικό περιεχόμενο. i)... ii) Η έννοια της χρήσης περιλαμβάνει επίσης την δυνατότητα αξιοποίησης των παραχωρούμενων για την στέγαση, εγκατάσταση και εξυπηρέτησης των λειτουργικών και επιχειρηματικών αναγκών της Ο.Λ.{...}., στα πλαίσια του σκοπού της και της κείμενης νομοθεσίας, iii) Η έννοια της εκμετάλλευσης περιλαμβάνει την δυνατότητα αξιοποίησης των παραχωρούμενων για την παροχή με αντάλλαγμα λιμενικών υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων σε χρήστες του λιμένα την προσωρινή παραχώρηση επ' ανταλλάγματι της χρήσης χώρων και την πραγματοποίηση επενδύσεων κεφαλαίου, της Ο.Λ.{...}. ή τρίτων, σε κτήρια και εγκαταστάσεις πάσης φύσεως με σκοπό την υποστήριξη νέων δραστηριοτήτων ή την επέκταση των υφιστάμενων, με την επιφύλαξη του άρθρου 3.2 και της κείμενης νομοθεσίας. 3.2 Το Δικαίωμα παρέχεται καταρχήν και κατά κύριο λόγο για την εκπλήρωση του προορισμού του Λιμένα {...} και η Ο.Λ.{...}. αναλαμβάνει να το ασκεί σε άμεση συνάφεια προς τη λιμενική δράση, για την υποστήριξη των δραστηριοτήτων

και επιχειρηματικών πρωτοβουλιών που εξυπηρετούν άμεσα την παροχή λιμενικών υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων ... 3.3. ν) Η εξασφάλιση εντός της περιοχής της Ζώνης Λιμένα του συνόλου των λιμενικών υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων ...». Περαιτέρω στο άρθρο 9 της ως άνω σύμβασης παραχώρησης προβλέπεται ότι: «9.2 Η Ο.Λ.{...}. θα υποχρεούται καθόλη τη διάρκεια της παρούσας σύμβασης να παρέχει συνεχώς και αδιαλείπτως συνολικό φάσμα λιμενικών υπηρεσιών και λιμενικών εξυπηρετήσεων. Η Ο.Λ.{...}. θα διασφαλίζει την κάλυψη των αναγκών των χρηστών όπως διαμορφώνονται από καιρού εις καιρόν και θα παρεμβαίνει με την επιφύλαξη της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας, για την κάλυψη αναγκών και αναφορικά με λιμενικές υπηρεσίες και εξυπηρετήσεις των οποίων η παροχή ενδέχεται να απελευθερωθεί στο μέλλον. 9.3 Η Ο.Λ.{...}. θα μεριμνά για τη διαρκή αναβάθμιση των υπηρεσιών προς τους χρήστες, τη βελτίωση των υπηρεσιών πρόσβασης και την εξασφάλιση συμβατότητας με χερσαίες μορφές μεταφοράς...».

Στο άρθρο {...} της κυρωθείσας με την {...} του ν. 4597/2019 (Α' 35) για το λιμένα {...} προβλέπεται ότι: «Το μνημονευόμενο στο άρθρο 2.1 της παρούσας δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης των παραχωρούμενων (Το Δικαίωμα), συνίσταται στην δυνατότητα της Ο.Λ.{...}. κατά την διάρκεια της παρούσας να κατέχει, χρησιμοποιεί και εκμεταλλεύεται την Χερσαία Ζώνη Λιμένα, τα Κτίρια και της Εγκαταστάσεις και τις κατ' άρθρον 2.5.1 επεκτάσεις για το σκοπό που προσδιορίζεται στην παράγραφο 3.3, σύμφωνα με τους όρους και τους περιορισμούς της παρούσας με το ακόλουθο ειδικό περιεχόμενο. i)... ii) Η έννοια της χρήσης περιλαμβάνει επίσης την δυνατότητα αξιοποίησης των παραχωρούμενων για την στέγαση, εγκατάσταση και εξυπηρέτησης των λειτουργικών και επιχειρηματικών αναγκών της Ο.Λ.{...}. στα πλαίσια του σκοπού της και της κείμενης νομοθεσίας, iii) Η έννοια της εκμετάλλευσης περιλαμβάνει την δυνατότητα αξιοποίησης των παραχωρούμενων για την παροχή με αντάλλαγμα λιμενικών υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων σε χρήστες του λιμένα την προσωρινή παραχώρηση επ' ανταλλάγματι της χρήσης χώρων και την πραγματοποίηση επενδύσεων κεφαλαίου, της Ο.Λ.{...}. ή τρίτων, σε κτήρια και εγκαταστάσεις πάσης φύσεως με σκοπό την υποστήριξη νέων δραστηριοτήτων ή την επέκταση των υφιστάμενων, με την επιφύλαξη του άρθρου 3.2 και της κείμενης νομοθεσίας. 3.2 Το Δικαίωμα παρέχεται καταρχήν και κατά κύριο λόγο για την εκπλήρωση του προορισμού του Λιμένα {...} και η Ο.Λ.{...}. αναλαμβάνει να το ασκεί σε άμεση συνάφεια προς τη λιμενική δράση, για την υποστήριξη των δραστηριοτήτων και επιχειρηματικών πρωτοβουλιών που εξυπηρετούν άμεσα την παροχή λιμενικών υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων ... 3.3. ν) Η εξασφάλιση εντός της περιοχής της Ζώνης

Λιμένα του συνόλου των λιμενικών υπηρεσιών και εξυπηρετήσεων ...». Περαιτέρω στο άρθρο 9 της ως άνω σύμβασης παραχώρησης προβλέπεται ότι: «9.2 Η Ο.Λ.{...}. θα υποχρεούται καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας σύμβασης να παρέχει συνεχώς και αδιαλείπτως συνολικό φάσμα λιμενικών υπηρεσιών και λιμενικών εξυπηρετήσεων. Η Ο.Λ.{...}. θα διασφαλίζει την κάλυψη των αναγκών των χρηστών όπως διαμορφώνονται από καιρού εις καιρόν και θα παρεμβαίνει με την επιφύλαξη της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας, για την κάλυψη αναγκών και αναφορικά με λιμενικές υπηρεσίες και εξυπηρετήσεις των οποίων η παροχή ενδέχεται να απελευθερωθεί στο μέλλον. 9.3 **Η Ο.Λ.{...}. θα μεριμνά για τη διαρκή αναβάθμιση των υπηρεσιών προς τους χρήστες, τη βελτίωση των υπηρεσιών πρόσβασης και την εξασφάλιση συμβατότητας με χερσαίες μορφές μεταφοράς...**».

Γ. Πραγματικά Περιστατικά

Στην από 30/8/2021 επιστολή της, η κα {...} αφού παραθέτει το χαρτοφυλάκιο συμβάσεων συνεργασίας σχετικών με παραχώρηση χρήσης χώρων εντός της χερσαίας ζώνης των Ο.Λ. {...}, {...}, {...} και Δ.Λ.Τ. {...}, υποβάλλει δύο ερωτήματα σχετικά με το αντίτιμο παραχώρησης. Ειδικότερα, αναφέρει : «Σύμφωνα με τις ισχύουσες αποφάσεις παραχώρησης χρήσης των ανωτέρω χώρων πέραν του μηνιαίου αντιτίμου παραχώρησης το οποίο αποδίδω, πληρώνω επιπλέον, κατά περίπτωση: - εισφορά 3% υπέρ ΕΚΟΕΜΝ, - εισφορά 3,6% τέλος χαρτοσήμου». Η επιστολή καταλήγει : «Για το λόγο αυτό, παρακαλούμε την Αρχή σας όπως μας αποσαφηνίσει, ως αρμόδια Ρυθμιστική Αρχή για θέματα λιμένων, το ποιος χρεώνεται τις ανωτέρω αναφερόμενες εισφορές (3% υπέρ ΕΚΟΕΜΝ και 3,6% τέλος χαρτοσήμου), ο παραχωρησιούχος ή ο εκάστοτε Οργανισμός Λιμένος ή Λιμενικό Ταμείο».

Η Αρχή στα πλαίσια διερεύνησης του εν θέματι ερωτήματος αποστέλλει σχετικές επιστολές προς τους φορείς διαχείρισης λιμένων που παρατίθενται στην παραπάνω επιστολή ήτοι α) Δ.Λ.Τ. {...} , β) Ο.Λ.{...}. Α.Ε., γ) **Ο.Λ.{...}. Α.Ε.**, δ) Ο.Λ.{...}. Α.Ε. καθώς και στην {...}. Η Ο.Λ.{...}. Α.Ε, στην απαντητική επιστολή αναφέρει: «**Η κα {...}, στην περίπτωση τουλάχιστον που αφορά το λιμένα {...} δεν είναι παραχωρησιούχος δικαιώματος χρήσης λιμενικού χώρου, αλλά τις έχουν ανατεθεί υπηρεσίες λειτουργίας χώρου ελεγχόμενης στάθμευσης ({...}) που εκμεταλλεύεται η Ο.Λ.{...}. Α.Ε. Δεν παρακρατούνται (από την**

Ο.Λ.{...}. Α.Ε.) ποσά υπέρ ΕΚΟΕΜΝ ή/και τέλους Χαρτοσήμου (ήδη ψηφιακό τέλος συναλλαγής), κατά την καταβολή του συμβατικού τιμήματος στην κα {...}».

Η Ο.Λ.{...}. Α.Ε. στην απάντηση σας παραθέτει τα εξής : «..., Αν και η έκδοση πράξης παραχώρησης από φορέα διαχείρισης λιμένα αποτελεί μονομερή πράξη, κατ' εφαρμογή του Διοικητικού Δικαίου κατόπιν αιτήσεως του παραχωρησιούχου ωστόσο δεν παύει να αποτελεί κατ' ουσίαν εκμίσθωση χώρου από τον οποίο ο παραχωρησιούχος προσδοκά την απόκτηση κέρδους από την εκμετάλλευση του όπως συμβαίνει και στις εμπορικές μισθώσεις και για τον λόγο αυτό εφαρμόζεται η επιβολή χαρτοσήμου 3,6%. Αναφορικά με την επιβολή ποσοστού 3% υπέρ ΕΚΟΕΜΝ επί των εισπράξεων των Οργανισμών Λιμένων από εκμισθώσεις χερσαίων ζωνών (ΦΕΚ 1854 Β'/2007) η διοίκηση του λιμένα για την εύρυθμη λειτουργία των υπηρεσιών της κάνει γνωστό εκ των προτέρων στους υποψήφιους παραχωρησιούχους ότι το αντάλλαγμα περιλαμβάνει εκτός του καθαρού ύψους και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρ ΕΚΟΕΜΝ, αντί να το ενσωματώσει στο αντάλλαγμα χωρίς να τους το γνωστοποιεί. Γι αυτό τον λόγο άλλωστε θέτει ως απαραίτητη προϋπόθεση συμμετοχής σε κάθε πλειοδοτικό διαγωνισμό την αποδοχή των όρων της διακήρυξης από τους συμμετέχοντες προς αποφυγή εναντίωσης τους εκ των υστέρων».

Στις 10/04/2025 η κα {...} υποβάλει σχετικό υπόμνημα (βλ. Συν.10.) το οποίο αναφέρεται στα δύο είδη χρεώσεων. Ειδικότερα, για το «ΨΗΦΙΑΚΟ ΤΕΛΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ (ΠΡΩΗΝ ΤΕΛΟΣ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ) ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ» σημειώνει ότι «Υφίσταται λοιπόν και σαφές ζήτημα για την μονομερή επιβολή της υποχρέωσης καταβολής του τέλους αποκλειστικά εις εμέ, καθώς αυτή στερείται νομικού ερείσματος πλέον – ακόμη κι αν ήθελε θεωρηθεί αυτό καταβλητέο στην περίπτωση των παραχωρήσεών μου εντός ΧΖΛ».

Σε σχέση με την δεύτερη χρέωση, επικαλείται τα εξής «Με βάση όλα όσα ανωτέρω αναλύθηκαν κατά συνέπεια, υφίσταται και εδώ μείζον ζήτημα έλλειψης νομικής βάσης της επιβολής της εισφοράς υπέρ ΕΚΟΕΜΝ στις περιπτώσεις απλής παραχώρησης χρήσης γηπέδου εντός ΧΖΛ, καθώς και στις παραχωρήσεις μετά έργου. Περαιτέρω, υφίσταται έτερο μείζον ζήτημα αναφορικά με το ποιος είναι ο υπόχρεος καταβολής της εισφοράς. Όπως στην ενότητα «γ» του παρόντος επαρκώς εξηγήθηκε, αναφορικά με το τέλος χαρτοσήμου (νυν Ψηφιακό Τέλος Συναλλαγής) ο νομοθέτης προβλέπει ρητά ποιος υποχρεούται να το καταβάλει δίχως να επαφίεται ουδεμία αμφιβολία. Κατά τη

γραμματική ερμηνεία της ανωτέρω διάταξης λοιπόν, είναι σαφές ότι τα Λιμενικά Ταμεία και οι Εταιρείες ΑΕ (Οργανισμοί Λιμένων) είναι υπόχρεοι στην καταβολή μίας συνολικής εισφοράς επί των εσόδων που εισπράττουν από εκμισθώσεις ΧΖΛ συνολικά και όχι από εκμισθώσεις στις οποίες προβαίνουν οι ίδιοι εντός αυτών». Περαιτέρω, υποστηρίζει ότι «Υπό τα δεδομένα αυτά, καθίσταται αναντίρρητο ότι καμία από τις δύο χρεώσεις, που λαμβάνουν χώρα με βάση τα σχετικά παραχωρητήρια, τα οποία επικαλούμαι και σας προσκομίζω, δεν είναι σύννομη, καθώς αφενός μεν αναφέρεται σε εκμισθώσεις και όχι παραχωρήσεις ακινήτων, αφετέρου δε βαραίνουν τον εκμισθωτή – παραχωρούντα και όχι εμένα. Συγκεκριμένα, η παραχώρηση χώρων εντός ΧΖΛ για την εγκατάσταση χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί, έστω εν τη ευρεία εννοία μίσθωση, διότι λαμβάνει χώρα με τέτοιο τρόπο που ουδόλως εγκαθιδρύει σχέση μου ως παραχωρησιούχου με το ακίνητο προσιδιάζουσα με εκείνη του κυρίου. Προς περαιτέρω απόδειξη αυτών, δέον όπως τονισθούν τα κάτωθι: α) Σε κάθε Πράξη Παραχώρησης προβλέπεται όρος ελεύθερης και αζήμιας ανάκλησής της από πλευράς του Παραχωρούντος. β) Εξαιρείται ρητά η υπαγωγή των εν λόγω παραχωρήσεων στις προστατευτικές για τον μισθωτή διατάξεις του ΠΔ 34/1995 και εν γένει της νομοθεσίας περί εμπορικών συμβάσεων. Είναι, λοιπόν, εξαιρετικά επαχθές να καλούμαι να καταβάλω όσα επιπλέον ο νόμος προβλέπει για τις μισθώσεις, όταν δεν μπορώ να απολαμβάνω την προστασία που αυτός προσφέρει στον μισθωτή. γ) Φέρω την υποχρέωση να διατηρώ ανοιχτή οδό πρόσβασης σε οχήματα δημόσιων υπηρεσιών και σωμάτων ασφαλείας, περιορίζοντας έτσι έτι περαιτέρω τον έλεγχό μου επί του παραχωρούμενου χώρου» Το υπόμνημα της κας {...} καταλήγει αιτούμενη των παρακάτω : «α) Να γίνει δεκτή η από 27/08/2021 αίτηση μου, η οποία έλαβε αριθ. πρωτ. ΡΑΛ ΕΙΣ 1.452/30-08-2021.β) Να διευκρινιστεί από την Αρχή σας προς τους λιμένες που υπάγονται στον έλεγχό σας ότι ουδόλως βαραίνουν εμένα ως παραχωρησιούχο αμφότερα τα ανωτέρω μνημονευόμενα τόσο για λόγους νομικής φύσης της μεταξύ μας σχέσης παραχώρησης, όσο και επειδή αυτά είναι εκ του νόμου υποχρεώσεις του παραχωρούντος – εκμισθωτή».

Δ. Επί των καταγγελιών

Από τις υποβληθείσες στην Αρχή Συμβάσεις προκύπτουν τα παρακάτω δεδομένα :

1. Ο.Λ.{...}. Α.Ε. : Η σύμβαση έχει τίτλο «ΣΥΜΒΑΣΗ Παροχής Υπηρεσιών Λειτουργίας Χώρου Ελεγχόμενης Στάθμευσης Κεντρικού Προβλήτα Λιμένα {...}, για τρία (3) έτη».

Συνεπώς δεν δύναται να υποστηριχθεί ότι η παραπάνω σύμβαση αποτελεί σύμβαση υποπαραχώρησης. Σχετικά με το δομή του αντιτίμου που καταβάλλεται στην Ο.Λ.{...}. αυτό συνίσταται στα εξής α) Κράτηση 0,07% η οποία υπολογίζεται επί της αξίας κάθε πληρωμής προ φόρων και κρατήσεων της αρχικής, καθώς και κάθε συμπληρωματικής σύμβασης Υπέρ της Ενιαίας Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Συμβάσεων β) Κράτηση ύψους 0,02% υπέρ της ανάπτυξης και συντήρησης του ΟΠΣ ΕΣΗΔΗΣ, η οποία υπολογίζεται επί της αξίας, εκτός ΦΠΑ, της αρχικής, καθώς και κάθε συμπληρωματικής σύμβασης υπέρ του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, γ) Κράτηση 0,06% η οποία υπολογίζεται επί της αξίας κάθε πληρωμής προ φόρων και κρατήσεων της αρχικής καθώς και κάθε συμπληρωματικής σύμβασης υπέρ της Αρχής Εξέτασης Προδικαστικών Προσφυγών (άρθρο 350 παρ. 3 του ν. 4412/2016), δ) Οι υπέρ τρίτων κρατήσεις υπόκεινται στο εκάστοτε ισχύον αναλογικό τέλος χαρτοσήμου 3%.

Σύμφωνα και με την απαντητική επιστολή της Ο.Λ.{...}. Α.Ε. τεκμηριώνονται τα εξής α) η {...} δεν είναι παραχωρησιούχος δικαιώματος χρήσης λιμενικού χώρου αλλά πάροχος υπηρεσιών στάθμευσης και β) Δεν παρακρατούνται από την Ο.Λ.{...}. Α.Ε. ποσά υπέρ ΕΚΟΕΜΝ ή/και τέλους Χαρτοσήμου, κατά την καταβολή του συμβατικού τιμήματος. Αναφοράς τέλος χρήζει ότι στην συγκεκριμένη σύμβαση δεν περιλαμβάνονται ειδικές απαιτήσεις όπως σύγχρονο εξοπλισμό και λογισμικό αυτοματοποιημένης λειτουργίας (hardware και software), η εγκατάσταση ευφυούς συστήματος ελεγχόμενης στάθμευσης ή συστημάτων φόρτισης ηλεκτροκίνητων αυτοκινήτων.

2. Ο.Λ.{...}. Α.Ε. : Η σύμβαση έχει τίτλο «*ΑΝΟΙΚΤΟΣ ΠΛΕΙΟΔΟΤΙΚΟΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΧΩΡΟΥ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ*». Στην συγκεκριμένη περίπτωση η παραπάνω σύμβαση αποτελεί σύμβαση υποπαραχώρησης λιμενικών υποδομών ή/και λιμενικών υπηρεσιών. Περαιτέρω, σε σχέση με το αντάλλαγμα, αυτό αποτελείται από : α) αντάλλαγμα, β) ποσά 3% υπέρ ΕΚΟΕΜΝ και γ) χαρτόσημο 3,6%. Σύμφωνα με αρ.1.β. της Διακήρυξης υπ' αριθμ. 1029 και στην πράξη παραχώρησης υπ' αριθμ. 2152 (βλ. Συν.8.3.) τεκμηριώνοντας την διάκριση των εν θέματι τελών. Η Ο.Λ.{...}. Α.Ε. υποστηρίζει «... δεν παύει να αποτελεί κατ' ουσίαν εκμίσθωση χώρου από τον οποίο ο παραχωρησιούχος προσδοκά την απόκτηση κέρδους από την εκμετάλλευση του όπως συμβαίνει και στις εμπορικές μισθώσεις και για τον λόγο αυτό εφαρμόζεται η επιβολή χαρτοσήμου 3,6%. Αναφορικά με την επιβολή ποσοστού 3% υπέρ ΕΚΟΕΜΝ επί των εισπράξεων των Οργανισμών Λιμένων από εκμισθώσεις χερσαίων ζωνών (ΦΕΚ 1854 Β'/2007) η διοίκηση του λιμένα

για την εύρυθμη λειτουργία των υπηρεσιών της κάνει γνωστό εκ των προτέρων στους υποψήφιους παραχωρησιούχους ότι το αντάλλαγμα περιλαμβάνει εκτός του καθαρού ύψους και το αντίστοιχο ποσοστό υπερ ΕΚΟΕΜΝ, αντί να το ενσωματώσει στο αντάλλαγμα χωρίς να τους το γνωστοποιεί. Γι' αυτό τον λόγο άλλωστε θέτει ως απαραίτητη προϋπόθεση συμμετοχής σε κάθε πλειοδοτικό διαγωνισμό την αποδοχή των όρων της διακήρυξης από τους συμμετέχοντες προς αποφυγή εναντίωσης τους εκ των υστέρων». Ομοίως με την σύμβαση της Ο.Λ.{...}. Α.Ε στην συγκεκριμένη σύμβαση δεν περιλαμβάνονται ειδικές απαιτήσεις όπως σύγχρονο εξοπλισμό και λογισμικό αυτοματοποιημένης λειτουργίας (hardware και software), η εγκατάσταση ευφυούς συστήματος ελεγχόμενης στάθμευσης ή συστημάτων φόρτισης ηλεκτροκίνητων αυτοκινήτων. Επιπλέον, από τα παραπάνω συμπεραίνεται ότι η {...} είχε καταστεί πλήρως ενήμερη των όρων της σύμβασης που αφορά τουλάχιστον το τέλος υπέρ ΕΚΟΕΜΝ.

3. Ο.Λ.{...}. Α.Ε. Η σύμβαση έχει τίτλο «ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΧΩΡΟΥ ΧΕΡΣΑΙΑΣ ΖΩΝΗΣ ΛΙΜΕΝΑ». Επίσης, στο αντίτιμο παραχώρησης προστίθεται και τέλος χαρτοσήμου ύψους 3,6% επί αυτού χωρίς να υπάρχει αναφορά για το τέλος υπερ ΕΚΟΕΜΝ. Ωστόσο, στην Βεβαίωση Παραχώρησης (υπ' αριθμ. 1/307/21-2-2020 Απόφαση Παραχώρησης του Δ.Σ. της Ο.Λ.{...}. Α.Ε.) και ειδικότερα στην ενότητα ΤΙΜΗΜΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ το οποίο τελεί υπό την έγκριση και την σύμφωνη γνώμη της κας {...} προβλέπονται τα εξής : «Το αντάλλαγμα παραχώρησης και όλων των νόμιμων κρατήσεων που θα ισχύουν κάθε φορά θα καταβάλλεται...» (βλ.Συν.9.2.). Ομοίως με την σύμβαση της Ο.Λ.{...}. Α.Ε στην συγκεκριμένη σύμβαση δεν περιλαμβάνονται ειδικές απαιτήσεις όπως σύγχρονο εξοπλισμό και λογισμικό αυτοματοποιημένης λειτουργίας (hardware και software), η εγκατάσταση ευφυούς συστήματος ελεγχόμενης στάθμευσης ή συστημάτων φόρτισης ηλεκτροκίνητων αυτοκινήτων.

4. Δ.Λ.Τ.{...}. : Δοθείσης της μη απάντησης του, δεν δύναται να αναλυθεί η ισχύουσα κατάσταση.

Με το υπόμνημα της, η κα {...} αμφισβητεί την νομιμότητα καταβολής από πλευράς στις Ο.Λ.{...}. Α.Ε., **Ο.Λ.{...}. Α.Ε.**, Ο.Λ.{...}. Α.Ε και Δ.Λ.Τ.{...}. Ισχυριζόμενη νομική ασάφεια και επικαλούμενη παραμέτρους των συμβάσεων που προξενούν, σύμφωνα με την ίδια, οικονομική ζημία στην {...} όπως η δέσμευση θέσεων στάθμευσης προς διατήρηση

πρόσβασης σε οχήματα δημόσιων υπηρεσιών και σωμάτων ασφαλείας καθώς και η οικονομική αβεβαιότητα που προκύπτει από τον όρο των συμβάσεων περί ελεύθερης και αζήμιας ανάκλησης από τον Φορέα Διαχείρισης.

Ε. ΥΠΑΓΩΓΗ

Τα κοινόχρηστα πράγματα, στα οποία, σύμφωνα με το άρθρο 967 του Αστικού Κώδικα και το άρθρο 22 του ν. 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» (Α' 285), περιλαμβάνονται οι λιμένες και οι τουριστικοί λιμένες, ανήκουν στη δημόσια κτήση και προορίζονται για την άμεση εξυπηρέτηση δημοσίου σκοπού, ο οποίος συνίσταται στην κοινοχρησία τους, η δε διαχείρισή τους αντιδιαστέλλεται προς την διαχείριση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου και συνιστά άσκηση δημοσίας εξουσίας. Στο πλαίσιο όμως της διαχείρισης των εν λόγω πραγμάτων από την Διοίκηση είναι δυνατόν, σύμφωνα με τον βασικό, δημοσίου δικαίου, κανόνα του άρθρου 970 του Α.Κ. να παραχωρούνται επ' αυτών ιδιαίτερα δικαιώματα προς φυσικά ή νομικά πρόσωπα, εφ' όσον με την παραχώρηση των ιδιαιτέρων αυτών δικαιωμάτων, τα οποία έχουν χαρακτήρα δημοσίου και όχι ιδιωτικού δικαίου και αποσκοπούν, κατά κύριο λόγο, στην εξυπηρέτηση της εμπορικής, επιβατικής, ναυτιλιακής, τουριστικής και αλιευτικής κίνησης και γενικότερα των λειτουργικών αναγκών του λιμένα, - εξακολουθεί να εξυπηρετείται ή, τουλάχιστον, δεν αναιρείται η κοινή χρήση (βλ. ΣτΕ Ολομ. 394/1963, 1377/1971, 2799/1972, 61/1974, 1467/1990, 891-895/2008, ΣτΕ 2696/1980, 2188/1982, 4807/1984, 386/1989, 1708/1995). Με την εν λόγω παραχώρηση δεν αποκλείεται η επιδίωξη και ταμειευτικού σκοπού, εφ' όσον εξυπηρετούνται οι λειτουργικές ανάγκες του λιμένα και δεν αναιρείται ο κατά τα ανωτέρω προέχων σκοπός (ΣτΕ 1211/2010 Ολομ.). Πλην, όμως, οι διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων δεν εφαρμόζονται κατά ρητή εξαίρεση εξ' άλλου της διάταξης του άρθρου 4 παρ. 1 περ. δ του Π.Δ. 34/1995 (Α' 30).

Στην προκείμενη περίπτωση, όπως προκύπτουν από τα πραγματικά περιστατικά της εν θέματι υπόθεσης, η σύμβαση που έχει υπογράψει η εταιρεία {...} με την ΟΛ{...} ΑΕ συνιστά σύμβαση παραχώρηση υπηρεσιών εξ επαχθούς αιτίας που συνάπτεται εγγράφως και σύμφωνα με την οποία μία αναθέτουσα αρχή με την οποία έχει ανατεθεί η παροχή και διαχείριση υπηρεσιών, το δε αντάλλαγμα για αυτή συνίσταται είτε αποκλειστικά στο δικαίωμα εκμετάλλευσης των υπηρεσιών τα οποία αποτελούν το αντικείμενο της σύμβασης, είτε στο δικαίωμα αυτό μαζί με την καταβολή πληρωμής. Η ανάθεση σύμβασης

παραχώρησης υπηρεσιών συνεπάγεται τη μεταβίβαση στον παραχωρησιούχο του λειτουργικού κινδύνου που απορρέει από την εκμετάλλευση των εν λόγω υπηρεσιών και ο οποίος συμπεριλαμβάνει κίνδυνο ζήτησης ή προσφοράς ή αμφοτέρους. Στο πλαίσιο αυτό, ορθώς η Ο.Λ.{...}. Α.Ε. δεν εισπράττει τέλη υπέρ τρίτων κατά την είσπραξη του συμφωνημένου ανταλλάγματος, ενώ το προβλεπόμενο τέλος χαρτοσήμου επί εισπράξεων υπέρ τρίτων ως εκ της επιχειρηματικής δραστηριότητας της καταγγέλουσας καταβάλλεται απευθείας από την ίδια και στην Ο.Λ.{...}. Α.Ε. Η ως άνω επιλογή για την ανάθεση παροχής υπηρεσίας σύμφωνα προς τις διατάξεις του ν. 4413/2016, από την Ο.Λ.{...}. Α.Ε. είναι η πλέον ενδεδειγμένη, υπηρετεί δε τις λειτουργικές ανάγκες των χρηστών του λιμένα {...} σύμφωνα προς τα οριζόμενα στις παρ. 3.1 (περ. ΙΙΙ) και 9.5 της Σύμβασης Παραχώρησης μεταξύ δημοσίου και ΟΛ{...} Α.Ε.

Αντιθέτως η σύμβαση που έχει υπογραφεί μεταξύ της εταιρείας {...} και της ΟΛ{...} Α.Ε. συνιστούν συμβάσεις υποπαραχώρησης χρήσης λιμενικού χώρου και όπως προκύπτει από τους όρους της προκηρυχθείσας σύμβασης η {...} υποχρεούται σε τέλος χαρτοσήμου και ήδη από 11/2024 σε ψηφιακό τέλος συναλλαγής ύψους 3,6% ως εκ του είδους της μίσθωσης ως εμπορικής – κατά τους όρους της Διακήρυξης υπ’αριθμ. 1029 του διαγωνισμού – ως και σε τέλος υπέρ ΕΚΟΕΜΝ 3%. Πλην, όμως, επειδή οι συμβάσεις υποπαραχώρησης εντός χερσαίων ζωνών λιμένα δεν δύνανται ποτέ να είναι εμπορικές κατά ρητή εξαίρεση εξ’ άλλου της διάταξης του άρθρου 4 παρ. 1 περ. δ του Π.Δ. 34/1995 (Α’ 30), το δε τέλος χαρτοσήμου και ήδη ψηφιακού τέλους συναλλαγής ύψους 3,6% επιβάλλεται και εισπράττεται υπέρ τρίτου και δη της ΑΑΔΕ, το ως άνω τέλος δεν δύναται να επιβάλλεται και να εισπράττεται υπέρ της ΑΑΔΕ από την ΟΛ{...} Α.Ε. ακόμα και αν έχει προβλεφθεί στους όρους της Διακήρυξης του διαγωνισμού υποπαραχώρησης. Αντιθέτως το τέλος υπέρ ΕΚΟΕΜΝ 3% συνιστά υποχρέωση της ΟΛ{...} Α.Ε. επί κάθε είδους εισπράξεων από παραχωρήσεις και μολονότι δεν θα συνιστούσε υποχρέωση της καταγγέλουσας εταιρείας να το καταβάλλει, αφής στιγμής αυτό προβλέφθηκε να καταβάλλεται από τον εκάστοτε υποπαραχωρησιούχο κατά ρητή πρόβλεψη της διακήρυξης του διαγωνισμού, η καταγγέλουσα υποχρεούται να το καταβάλει συμβατικά.

Τέλος και η σύμβαση που έχει υπογραφεί μεταξύ της εταιρείας {...} και της ΟΛ{...} Α.Ε. συνιστούν συμβάσεις υποπαραχώρησης χρήσης λιμενικού χώρου και όπως προκύπτει από τους όρους της προκηρυχθείσας σύμβασης η {...} υποχρεούται σε τέλος χαρτοσήμου και ήδη από 11/2024 σε ψηφιακό τέλος συναλλαγής ύψους 3,6% ως εκ του είδους της

μίσθωσης ως εμπορικής – κατά τους όρους της Διακήρυξης του διαγωνισμού – όχι όμως και σε τέλος υπέρ ΕΚΟΕΜΝ 3%. Πλην, όμως, επειδή οι συμβάσεις υποπαραχώρησης εντός χερσαίων ζωνών λιμένα δεν δύνανται ποτέ να είναι εμπορικές κατά ρητή εξαίρεση εξ' άλλου της διάταξης του άρθρου 4 παρ. 1 περ. δ του Π.Δ. 34/1995 (Α' 30), το δε τέλος χαρτοσήμου και ήδη ψηφιακού τέλους συναλλαγής ύψους 3,6% επιβάλλεται και εισπράττεται υπέρ τρίτου και δη της ΑΑΔΕ, το ως άνω τέλος δεν δύναται να επιβάλλεται και να εισπράττεται υπέρ της ΑΑΔΕ από την ΟΛ{...} Α.Ε. ακόμα και αν έχει προβλεφθεί στους όρους της Διακήρυξης του διαγωνισμού υποπαραχώρησης.

Επειδή, ωστόσο όπως έχει γίνει δεκτό, τόσο από την θεωρία, (Χ. Παπαδάκης «Σύστημα εμπορικών μισθώσεων» εκδ. 2000, σελ. 59, Π. Φίλιος «Επαγγελματική Μίσθωση» εκδ. 2000, σελ 25), όσο και από τη νομολογία του Αρείου Πάγου, (ΑΠ 206/2019, 197/2018, 1127/2014, 304/2014, 885/2009, ΑΠ 1429/2000), ότι στην προστασία του π.δ. 34/1995 υπάγονται και εκείνες οι εκμισθώσεις που αφορούν σε ακίνητα των Ν.Π.Δ.Δ., (τα οποία εκμισθώνονται, κατά κανόνα με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, ύστερα από απόφαση του διοικούντος αυτά οργάνου), εφόσον σε αυτά οι μισθωτές ασκούν τις αναφερόμενες στο άρθρο 1 του εν λόγω π.δ. δραστηριότητες ή τα επαγγέλματα του άρθρου 2 αυτού. Οι ανωτέρω διατάξεις περιέχουν ειδικές ρυθμίσεις, με αποτέλεσμα οι μισθώσεις, οι οποίες συνάπτονται με Ν.Π.Δ.Δ. ως εκμισθωτή, για επιχείρηση στα εκμισθούμενα ακίνητα δραστηριοτήτων ή επαγγελμάτων αναφερομένων στις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του π.δ. 34/1995, να καταλαμβάνονται από τις ειδικές διατάξεις περί εμπορικών μισθώσεων αυτού, καθώς ως ειδικές επικρατούν της νομοθεσίας που αναφέρεται στη διαχείριση της περιουσίας των Ν.Π.Δ.Δ. (Γνμδ Ν.Σ.Κ 389/1996, 254/2008, 169/2011, 334/2013). Τούτο δε, διότι οι διατάξεις του ως άνω "περί εμπορικών μισθώσεων" π.δ., είναι επικρατέστερες εκείνων που ρυθμίζουν εν γένει τις ως άνω μισθώσεις (π.δ. 715/1979, 4430/2016 κλπ) ως ειδικότερες, αφού ρυθμίζουν τις υπαγόμενες σ' αυτές μισθώσεις-εκμισθώσεις, ανεξάρτητα από το πρόσωπο του μισθωτή-εκμισθωτή, λαμβάνοντας πρωτίστως υπόψη τους, τους ειδικούς σκοπούς (προστασία της επαγγελματικής στέγης προς προαγωγή του συμφέροντος, όχι μόνο του μισθωτή, αλλά και της εθνικής οικονομίας) που επιδιώκουν οι νόμοι που έχουν κωδικοποιηθεί με το π.δ αυτό (34/1995), και κατισχύουν, επί μη διαδικαστικών ζητημάτων, των διατάξεων που ρυθμίζουν εν γένει τις μισθώσεις των ΝΠΔΔ, ΟΤΑ κ.λπ., εφόσον από την εφαρμογή των τελευταίων προκύπτουν έννομα αποτελέσματα αντίθετα ή και διαφορετικά εκείνων που προκύπτουν από την εφαρμογή του π.δ. 34/1995.

Ειδικώς όμως για παραχωρήσεις χώρων σε χερσαίες λιμενικές ζώνες, επειδή οι συναπτόμενες παραχωρήσεις σε χερσαίες ζώνες λιμένων αφορούν ιδιαίτερα ενοχικά δικαιώματα επί δημοσίων κτημάτων κατά την έννοια του άρθρου 967 του Αστικού Κώδικα και του άρθρου 22 του ν. 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» (Α' 285) και όχι επί ακινήτων, οι οποίες εξαιρούνται ρητά από το πεδίο εφαρμογής του Π.Δ. 34/1995 (Α' 30) περί εμπορικών μισθώσεων, θα πρέπει να αναζητηθεί η γνώμη της Α.Α.Δ.Ε. κατά λόγο αρμοδιότητας για την υπαγωγή των παραχωρήσεων υποδομών σε ζώνες λιμένων στην υποχρέωση καταβολής του τέλους χαρτοσήμου και ήδη στο ψηφιακό τέλος συναλλαγής κατά λόγο αρμοδιότητας σύμφωνα προς την διάταξη του στ. δ της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 4389/2016 (Α' 94).

Ο κ. Κουφός δηλώνει «παρών» επί της Εισήγησης και η γνώμη του περιελήφθη στα πρακτικά της συνεδρίασης κατ' άρθρο 120 παρ. 1 και 2 του ν. 4389/2016.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Η Ρυθμιστική Αρχή Λιμένων σε φανερό ψηφοφορία ομόφωνα

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ

Στο ως άνω πλαίσιο η Αρχή:

- 1) Διαπιστώνει ότι η διακήρυξη στην διαδικασία ανάθεσης της σύμβασης παραχώρησης υπηρεσιών εξ επαχθούς αιτίας που έχει υπογράψει η καταγγέλουσα εταιρεία με την Ο.Λ.{...}. Α.Ε. παρίστανται καταρχήν σύνομη.
- 2) Διαπιστώνει ότι κατά την ανάθεση παρεπόμενων υπηρεσιών σε χερσαίες λιμενικές ζώνες των Οργανισμών Λιμένων είναι προτιμότερο οι αναθέτουσες αρχές να προβαίνουν σε ανάθεση παροχής υπηρεσίας σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4413/2016, αντί για υποπαραχωρήσεις χρήσης χώρων χερσαίας ζώνης λιμένα.
- 3) Απορρίπτει την καταγγελία καθ' ω μέρος στρέφεται κατά της Ο.Λ.{...}. Α.Ε. διαπιστώνοντας ότι η συναφθείσα σύμβαση ανάθεσης παροχής υπηρεσιών στάθμευσης εντός χερσαίας ζώνης λιμένα συνιστά σύμβαση παραχώρησης υπηρεσίας διεπόμενη από τις διατάξεις του ν. 4413/2016 και όχι υποπαραχώρηση χρήσης

υποδομής του λιμένα και ορθώς δεν εισπράττονται τέλη υπέρ τρίτων από την Ο.Λ.{...}.

Α.Ε.

- 4) Αναβάλλει την λήψη απόφασης για το Δ.Λ.Τ. {...} αξιώνοντας απάντηση επί των ερωτημάτων.
- 5) Αναβάλλει την λήψη απόφασης το τμήμα της καταγγελίας που αφορά την Ο.Λ.{...}. Α.Ε. και την Ο.Λ.{...}. Α.Ε. μέχρι την λήψη απάντησης επί του κάτωθι ερωτήματος στην Α.Α.Δ.Ε.
- 6) Απευθύνει ερώτημα στην Α.Α.Δ.Ε. αν ισχύει κάποια ειδική πρόβλεψη στο φορολογικό δίκαιο για την υπαγωγή των παραχωρήσεων υποδομών στις χερσαίες ζώνες λιμένων στην υποχρέωση καταβολής τέλους χαρτοσήμου και ήδη από τον 12/2024 τέλους ψηφιακής συναλλαγής ποσού 3,6% με δεδομένο ότι οι παραχωρήσεις αυτές εξαιρούνται ρητά από το πεδίο εφαρμογής του Π.Δ. 34/1995 κατ' άρθρον 2 παρ. 2 στ. δ του ν. 4389/2016 (Α' 94), σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην υπαγωγή της παρούσας.
- 7) Εξουσιοδοτεί τον Πρόεδρο να πραγματοποιήσει οποιαδήποτε νομοτεχνική βελτίωση και να προβεί σε κάθε δέουσα ενέργεια για την έκδοση σχετικής απόφασης.

Ο Πρόεδρος της

Ρυθμιστικής Αρχής Λιμένων

Απόστολος Γ. Παπαποστόλου