

Η μίσθωση του δικαιώματος εκμετάλλευσης δημοτικού λατομείου βιομηχανικού ορυκτού. Η παράτασή της *de lege lata* και *de lege ferenda**

Συγγραφέας: Θ. Ξηρός

**[Το ισχύον δίκαιο κατά την παράδοση της γνωμοδότησης, δηλαδή οι διατάξεις *de lege lata*, περιλαμβάνονταν στους ν. 669/1997 και 2702/1999, ενώ τις *de lege ferenda* αποτελούσαν όσες είχαν περιληφθεί στο προσχέδιο νόμου: «Περί λατομείων». Είχε παραδοθεί η γνωμοδότηση, όταν κατατέθηκε στη Βουλή το σχέδιο νόμου: «Ρυθμίσεις για την εφαρμογή των Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής και άλλες διατάξεις». Στο δεύτερο μέρος (άρθρα 43 επ.) του πρώτου τμήματός του οργανώνεται, συνολικά και σε νέα βάση, η έρευνα και η εκμετάλλευση λατομικών, συνεπώς και βιομηχανικών, ορυκτών. Οι σχετικές με το τρίτο και το τέταρτο ερώτημα διατάξεις του παρέμειναν, κατά βάση, αδιαφοροποίητες ως προς το περιεχόμενό τους και, γι' αυτό, δεν επηρεάζονται οι δοθείσες απαντήσεις. Τέλος, με τη θέση σε ισχύ του ν. 4512/2018 (ΕτΚ Α', φ. 5 της 17^{ης} Ιανουαρίου 2018) καταργούνται τόσο ο ν. 669/1977 όσο και τα άρθρα 6-8 του ν. 2702/1999].*

I. Ιστορικό

1. Δήμος έχει στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του λατομείου κίσηρις. Για την εκμετάλλευσή του, το Δημοτικό Συμβούλιο προκήρυξε δημοπρασία, η οποία διεξήχθη την 20^η Μαΐου 1951 και ολοκληρώθηκε χωρίς επιτυχία. Στην επαναληπτική όμοια διαδικασία πλειοδότησε φυσικό πρόσωπο, το αποτέλεσμα εγκρίθηκε από τα αρμόδια όργανα και σε εκτέλεσή της στις αρχές του επόμενου έτους υπογράφηκε μισθωτήριο. Έτσι, ο πλειοδότης απέκτησε το δικαίωμα εξόρυξης, αποκόμισης και διάθεσης της, επί και υπό της παραχωρηθείσας επιφάνειας, κίσηρις, δίχως περιορισμό ως προς την ποσότητα και τη διάρκεια των ημερήσιων εργασιών, και ανέλαβε την υποχρέωση να καταβάλει στο Δήμο μίσθωμα στο ύψος της προσφοράς του. Η μίσθωση συμφωνήθηκε εικοσαετής με αφετηρία υπολογισμού την ημέρα υπογραφής του μισθωτηρίου.

Η εταιρεία που ίδρυσε ο μισθωτής για την εξόρυξη και τη διάθεση του προϊόντος στην Ελλάδα και το εξωτερικό ζήτησε από το Δήμο, δυνάμει του άρθρου 31 του ν.δ. 344/1968, την παράταση της μίσθωσης για δέκα ακόμη έτη και έως τη συμπλήρωση τριακονταετίας από την υπογραφή του μισθωτηρίου, πρότεινε δε την καταβολή αναλογικού μισθώματος σε συγκεκριμένο ποσοστό επί της τιμής πώλησης. Το

Δημοτικό Συμβούλιο δέχθηκε να παραταθεί η μισθωτική σχέση, απαίτησε όμως υψηλότερο μίσθωμα. Της διαφωνίας επιλήφθηκαν οι Υπουργοί Συντονισμού και Εσωτερικών και με απόφασή τους ενέκριναν την παράταση και καθόρισαν το καταβλητέο μίσθωμα στο ύψος της πρότασης. Ο Δήμος υποχρεώθηκε τελικά να συμφωνήσει, συμμορφούμενος σε τρεις, διαδοχικές, διαταγές της οικείας Νομαρχίας. Το νέο μισθωτήριο υπογράφηκε στις αρχές του 1971 και η λήξη του ορίστηκε την 10^η Ιανουαρίου 1982.

2. Μετά την αποκατάσταση της δημοκρατικής νομιμότητας και πριν από τη συμπλήρωση του συμβατικού χρόνου, ο Δήμος ζήτησε να αναθεωρηθεί η μισθωτική σχέση. Η δυνατότητα αναθεώρησης ή, εναλλακτικά, η ανάκληση συμβάσεων που είχαν υπογραφεί κατά τη διάρκεια της δικτατορίας κατοχυρώθηκαν στο άρθρο 5 του ν. 207/1975. Τη σχετική απόφαση λάμβανε συλλογικό κυβερνητικό όργανο, η Οικονομική Επιτροπή εξ Υπουργών, και αφού προηγούνταν εισήγηση του Υπουργού Εσωτερικών. Το αίτημα του Δήμου έγινε δεκτό και εκδόθηκαν οι αποφάσεις 204/25.05.1976 και 262/08.07.1976 της Επιτροπής.

Με την πρώτη καθορίστηκαν:

α) αναλογικό μίσθωμα σε αυξημένο ποσοστό, υπολογιζόμενο επί της φορτωνόμενης ποσότητας προϊόντος για πωλήσεις στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό,

β) ετήσιο πάγιο μίσθωμα σε ποσό που υπολογίζεται επί της τιμής συγκεκριμένης ποσότητας προϊόντος, και

γ) ετήσιο μίσθωμα για τη χρήση από την εταιρεία των εγκαταστάσεων του λατομείου κυριότητας του Δήμου.

Εξάλλου, με τη δεύτερη απόφαση το πάγιο μίσθωμα ορίστηκε στις τριάντα χιλιάδες (30.000) δραχμές και, ταυτόχρονα, απαλείφθηκε κάθε αναφορά στον κύριο των εγκαταστάσεων.

3. Αν και τα δύο μέρη θα μπορούσαν να περιλάβουν τους παραπάνω όρους σε νέο μισθωτήριο, τούτο τους υποδείχθηκε άλλωστε εγγράφως και από τον Υπουργό Εσωτερικών, δεν το έπραξαν. Ο Δήμος ουδέποτε εξέφρασε πάντως την εναντίωσή του και δεν διατύπωσε επιφυλάξεις στις συντελεσθείσες μεταβολές. Αντιθέτως, συνέχισε να λαμβάνει τα καταβαλλόμενα μισθώματα και εκδόθηκε, με τη συνδρομή της εταιρείας, άδεια εκμετάλλευσης του λατομείου. Εξάλλου, η δραστηριότητα της εταιρείας έβαινε διαρκώς αυξανόμενη και με διαδοχικές, υποβαλλόμενες ανά τριετία, μονομερείς δηλώσεις της παρέτεινε μάλιστα τη μίσθωση. Ο Δήμος εναντιώθηκε για πρώτη φορά, ρητά και εγγράφως, την 12^η Ιανουαρίου 1986. Στην εξώδικη καταγγελία αναφέρθηκε ειδικά στις διαφορές του με την εταιρεία. Αφορούσαν, κατά σειρά, την

αναπροσαρμογή του αναλογικού μισθώματος, την τακτοποίηση των αναδρομικών μισθωμάτων, το ύψος της αύξησης του πάγιου μισθώματος, τη διάρκεια της ζητηθείσας παράτασης και την τύχη των εργαζομένων στο λατομείο.

Τριμελής επιτροπή, με επικεφαλής τον Δήμαρχο, και εκπρόσωποι της εταιρείας διαπραγματεύθηκαν επί μακρῶ, το Δημοτικό Συμβούλιο ενέκρινε το αποτέλεσμα της διαπραγμάτευσης, περιβλήθηκε το συμβολαιογραφικό τύπο και περιλήφθηκε στη σύμβαση μίσθωσης που υπογράφηκε τον Φεβρουάριο του 1988. Το μισθωτήριο, εξαιρουμένων των οικονομικών όρων, εξακολουθεί, κατά βάση, να διέπει και σήμερα τη μισθωτική σχέση. Η διάρκειά της ορίστηκε δεκαπενταετής, συμπληρώνονταν, καταρχήν, την 21^η Ιουλίου 1991, μπορούσε όμως να συνεχιστεί έως την 31^η Δεκεμβρίου 1999. Τέσσερα περίπου έτη μετά την υπογραφή της σύμβασης, στις αρχές του 1992, ο Δήμος ζήτησε με εξώδικη δήλωση-πρόσκληση, δυνάμει των οριζόμενων στην παρ. 4 του άρθρου 24, την επαναδιαπραγμάτευσή της, προκειμένου να διασφαλιστούν τα δικαιώματά του μετά τη μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας σε νομικό πρόσωπο μη ελεγχόμενο από το Ελληνικό δημόσιο. Όσα συμφωνήθηκαν περιλήφθηκαν σε τροποποιητική συμβολαιογραφική πράξη, η οποία όμως δεν μου διατέθηκε.

Έκτοτε η σύμβαση μίσθωσης τροποποιήθηκε σημειακά δύο φορές, τον Νοέμβριο του 1999 και τον Μάρτιο του 2010. Αμφότερες επικέντρωσαν το ενδιαφέρον τους, προνομιακά, στους οικονομικούς όρους, προκειμένου να επιτευχθεί η παράτασή της. Συγκεκριμένα, αυξήθηκε το αναλογικό και το πάγιο μίσθωμα, συμφωνήθηκε η αναπροσαρμογή τους, κατ' έτος, στο ύψος του πληθωρισμού και επανακαθορίστηκαν οι ετήσιες χρηματικές καταβολές σε συνάρτηση προς τα κέρδη της εταιρείας. Η διάρκεια της τελευταίας παράτασης, δυνάμει των άρθρων 44 του ν. 669/1997 και 7 του ν. 2702/1999, ορίστηκε ότι συμπληρώνεται την 12^η Φεβρουαρίου 2018.

II. Τα ερωτήματα

Εκτελώντας αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου και της Οικονομικής Επιτροπής, ο Δήμαρχος ζήτησε να γνωμοδοτήσω, εάν:

- α) είναι δυνατή η παράταση της μίσθωσης και, σε καταφατική απάντηση, ποια είναι η χρονικά επιτρεπτή διάρκειά της,
- β) χωρεί καταγγελία του ισχύοντος μισθωτηρίου με πρωτοβουλία του Δήμου,
- γ) οι προτεινόμενες ρυθμίσεις στο προσχέδιο νόμου: «Περί λατομείων» καταλαμβάνουν και τη μίσθωση του δημοτικού λατομείου, και

δ) η εφαρμογή τους εκτιμάται ότι θα επηρεάσει αρνητικά τα συμφέροντα του Δήμου, σε καταφατική δε απάντηση να επεξεργαστώ σχέδιο διάταξης για την προστασία τους.

III. Οι παραδοχές

Η μισθωτική σχέση για την εκμετάλλευση του δημοτικού λατομείου εκκινεί χρονικά τον Ιανουάριο του 1952 και παραμένει σήμερα, δηλαδή μετά από εξήντα έξι έτη, ακόμη ενεργή. Η βούληση των δύο μερών, του Δήμου-εκμισθωτή και του φυσικού προσώπου στη συνέχεια δε της εταιρείας, έχει αποτυπωθεί σε τρία μισθωτήρια και στις δύο, σημειακές, τροποποιήσεις του τελευταίου, όλα τους περιβεβλημένα το συμβολαιογραφικό τύπο. Για την απάντηση στα δύο πρώτα ερωτήματα το νομικό πλαίσιο καθορίζουν η ισχύουσα νομοθεσία, δηλαδή ο ν. 669/1977 και το άρθρο 7 του ν. 2702/1999, και οι όροι του μισθωτηρίου του 1988, όπως το τροποποίησε η ενεργή πράξη παράτασης μίσθωσης του 2010. Η όμοια του 1992, στην οποία περιλήφθηκαν επιπρόσθετοι εξασφαλιστικοί όροι για το Δήμο και σε συνέχεια της μεταβολής του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της εταιρείας, δεν μου έχει διατεθεί. Όσα περιλαμβάνονται, λοιπόν, σε αυτήν δεν είναι γνωστά και, μοιραία, η απάντηση στα εξεταζόμενα ερωτήματα θα διατυπωθεί υποχρεωτικά με την επιφύλαξη του περιεχομένου της.

Εξάλλου, το προσχέδιο νόμου: «Περί λατομείων» τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση. Οι παρατηρήσεις, οι προτάσεις και, εντέλει, οι απόψεις που, ενδεχομένως, διατυπωθούν θα συνεκτιμηθούν από τον προτείνοντα Υπουργό, δηλαδή τον έχοντα καθ' ύλην τη νομοθετική πρωτοβουλία, κατά την οριστικοποίηση του περιεχομένου του σχεδίου νόμου. Έως την ολοκλήρωση της γνωμοδότησης δεν είχε καταστεί γνωστή η μορφή με την οποία θα κατατεθεί στη Βουλή, ούτε, βέβαια, έχει δημοσιοποιηθεί ο προγραμματισμός της συζήτησης και της επεξεργασίας του στους αρμόδιους σχηματισμούς της. Υπό αυτά τα δεδομένα, το τρίτο και το τέταρτο ερώτημα, το τελευταίο μόνον εάν ήθελε κριθεί απαραίτητη η σύνταξη σχεδίου νομοθετικής διάταξης για την αντιμετώπιση τυχόν αρνητικών συνεπειών στη μισθωτική σχέση, θα απαντηθούν αποκλειστικά με βάση τις επιλογές του προσχεδίου.

IV. Το νομοθετικό πλαίσιο

1. Σύμφωνα με τον Μεταλλευτικό Κώδικα, δηλαδή το ν.δ. 210/1973 (Α' 277), οι ορυκτές ύλες, όπως βρίσκονται στη φύση, κατατάσσονται νομικά σε δύο γενικές κατηγορίες, στα μεταλλευτικά ορυκτά ή, εναλλακτικά, στα μεταλλεύματα και τα λατομικά ορυκτά (άρθρο 1). Μεταλλευτικά ορυκτά θεωρούνται, μεταξύ άλλων, τα μέταλλα σε αυτοφυή κατάσταση, όπως είναι λ.χ. ο χρυσός, τα ορυκτά των

ραδιενεργών στοιχείων, οι πολύτιμοι λίθοι και το γεωθερμικό δυναμικό (άρθρο 2 παρ. 1), καθώς επίσης οι ορυκτές ύλες, εφόσον μπορεί να αποληφθούν από αυτές με την εφαρμογή μηχανικών ή χημικών ή θερμικών ή μεταλλουργικών μεθόδων μεταλλεύματα και να αποτελέσουν αντικείμενο οικονομικής εκμετάλλευσης (άρθρο 2 παρ. 2). Το δικαίωμα εκμετάλλευσης μεταλλευτικού ορυκτού, είτε συναντάται στην επιφάνεια είτε στο υπέδαφος, δεν ακολουθεί πάντως την κυριότητα επί του εδάφους (άρθρο 3), δηλαδή ο κύριος του τελευταίου δεν είναι και ο φορέας του δικαιώματος.

Τα λατομικά ορυκτά, η δεύτερη νομική κατηγορία των ορυκτών υλών, διέπονται από το ν. 669/1977 (Α΄ 241). Τέτοια θεωρούνται όσα δεν ανήκουν στα μεταλλευτικά ή στα μεταλλεύματα, εξορύσσονται από τα λατομεία και διακρίνονται σε τρεις γενικές κατηγορίες, τα βιομηχανικά (ορυκτά), τα μάρμαρα και τα αδρανή υλικά (άρθρο 1). Εξαιρουμένων των μαρμάρων και των αδρανών υλικών, το σύνολο των λατομικών ορυκτών ανήκουν στα βιομηχανικά (ορυκτά) και τέτοιο είναι, μεταξύ άλλων, η κίσηρις, γνωστότερη και ως ελαφρόπετρα (άρθρο 2 παρ. 1). Τα σχετικά με την εκμετάλλευση των δημοτικών λατομείων περιέχονται στα άρθρα 24 επ., ενώ σε όσα ζητήματα δεν προβλέπονται ειδικοί ορισμοί εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις του νόμου (άρθρο 35).

2. Το λατομείο εκμεταλλεύεται είτε ο κύριος του εδάφους, εντός του οποίου αυτό βρίσκεται, είτε εκείνος στον οποίο παραχωρείται το δικαίωμα (άρθρο 3 παρ. 1). Η παραχώρηση αποδεικνύεται αποκλειστικά με συμβολαιογραφικό έγγραφο (άρθρο 3 παρ. 2) και για την εκμετάλλευση απαιτείται σχετική άδεια, εκδιδόμενη μετά την υποβολή αίτησης από εκείνον που έχει το δικαίωμα και αιτιολογημένη γνώμη των αρμόδιων, κατά τόπο, υπηρεσιών ως προς τη σκοπιμότητα λειτουργίας του λατομείου (άρθρο 4). Την αίτηση συνοδεύουν τα νομοθετικά καθορισμένα έγγραφα και δικαιολογητικά (άρθρα 5 και 6). Η ισχύς της άδειας εκμετάλλευσης μπορεί να παραταθεί έως τη συμπλήρωση σαράντα ετών από την έκδοσή της, αρκεί να πληρούνται οι νομοθετημένες προϋποθέσεις (άρθρο 7 παρ. 1 του ν. 669/1977) και να ακολουθηθεί η προβλεπόμενη προς τούτο διαδικασία (άρθρο 7 παρ. 2 και 3 του ν. 2702/1999).

Στην περίπτωση δημοτικού λατομείου βιομηχανικών ορυκτών το δικαίωμα εκμετάλλευσης διατηρεί ο οικείος Δήμος, εφόσον είναι ο κύριος του ή του έχει αναγνωριστεί δικαίωμα χρήσης και κάρπωσης λατομίας, η σχετική άδεια εκδίδεται επ' ονόματί του και για την απόκτησή της απαιτείται απόφαση του δημοτικού συμβουλίου (άρθρο 24 παρ. 1), η ισχύς της παρατείνεται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις και μπορεί να ανακληθεί, όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 16 (άρθρο 27 παρ. 1). Η λήψη της αποτελεί προϋπόθεση για την εκμίσθωση δημοτικού λατομείου, προς τούτο προκηρύσσεται δημοπρασία, στη διακήρυξή της ορίζεται το πάγιο και το ελάχιστο αναλογικό μίσθωμα, το τελευταίο αποτελεί το σημείο εκκίνησης (της δημοπρασίας), και πλειοδότης ανακηρύσσεται, όταν περισσότεροι

ενδιαφερόμενοι προσφέρουν το ίδιο μίσθωμα, εκείνος που θα διαθέσει κατά την πρώτη τριετία της μίσθωσης το μεγαλύτερο ποσό σε πάγιες εγκαταστάσεις και μηχανικό εξοπλισμό, εξαιρουμένων των αυτοκινήτων (άρθρο 24 παρ. 2). Το μισθωτή βαρύνουν οι δαπάνες λήψης της άδειας εκμετάλλευσης (άρθρο 29). Εξαίρεση από τη διαδικασία της δημοπρασίας χωρεί στην περίπτωση του αδειούχου ερευνητικών εργασιών, τότε και μόνον τότε το δικαίωμα εκμετάλλευσης εκμισθώνεται σε αυτόν απευθείας με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου (άρθρο 25 παρ. 3).

Η μίσθωση δημοτικού λατομείου βιομηχανικών ορυκτών μπορεί να παραταθεί κατ' εφαρμογή της παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 669/1977, όπως ισχύει, μετά από αιτιολογημένη απόφαση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου (άρθρο 34) και έως τη συμπλήρωση σαράντα ετών από την αρχική σύμβαση ή από την τελευταία ανανέωσή της (άρθρο 44 παρ. 1, όπως διαμορφώθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 7 του ν. 2702/1999). Εξάλλου, με διαδοχικές και, κατά βάση, πανομοιότυπες νομοθετικές διατάξεις καθορίστηκε η καταληκτική ημερομηνία της τελευταίας παράτασης άδειας εκμετάλλευσης και σύμβασης μίσθωσης, η ισχύουσα ορίζει το πέρας τους την 31^η Δεκεμβρίου 2017 (άρθρο 183 του ν. 4001/2011, όπως αντικαταστάθηκε με τα άρθρα 17 του ν. 4203/2013 και 22 του ν. 4351/2015). Από το ρυθμιστικό της πεδίο εξαιρούνται τα λατομεία με άδεια ή μίσθωση σε ισχύ, των οποίων η τελευταία παράταση εκπνέει πέραν της παραπάνω ημερομηνίας (άρθρο 183 παρ. 6 του ν. 4001/2011, όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 22 παρ. 6 του ν. 4351/2015).

V. Η παράταση της μίσθωσης

1. Το δημοτικό λατομείο εκμισθώνεται από το 1952, αρχικά σε ιδιώτη και, στη συνέχεια, στην εταιρεία. Στις αρχές του 1986 ο Δήμος-εκμισθωτής προχώρησε σε εξώδικη καταγγελία της σύμβασης. Οι διαβουλεύσεις με την εταιρεία οδήγησαν στην υπογραφή μισθωτηρίου την 13^η Φεβρουαρίου 1988. Σε μεγάλο μέρος του συναντώνται αναφορές και γίνεται επίκληση πράξεων, εγγράφων και πρωτοβουλιών του παρελθόντος, ενδεχομένως για να εκληφθεί ως παράταση της μισθωτικής σχέσης. Εάν αυτή υπήρξε η βούληση των μερών, η αποδοχή της εν λόγω ερμηνευτικής προσέγγισης συναντά σοβαρά προβλήματα. Δεδομένης της εξώδικης καταγγελίας, μισθωτήριο σε ισχύ, κατά την ορθότερη άποψη, τυπικά δεν υφίστατο και, γι' αυτό, δεν χωρούσε επιτρεπτά και η παράτασή του. Συνεπώς, πρέπει να θεωρηθεί, μάλλον και κατά νομική ακριβολογία, νέα (σύμβαση) και, γι' αυτό, της σύναψής της επιβάλλονταν να προηγηθούν όσα προβλέπονται στο άρθρο 24 του ν. 669/1977, προεχόντως η διεξαγωγή δημοπρασίας.

Ανεξαρτήτως των όποιων αιτιάσεων για τη νομιμότητά της, το κύρος της σύμβασης δεν προκύπτει να έχει αμφισβητηθεί δικαστικά ή εξωδικαστικά, το ίδιο και τα

παραχθέντα ή ακόμη παραγόμενα έννομα αποτελέσματα. Η υπογραφή της σηματοδοτεί την αφετηρία της δεύτερης, διακριτής, φάσης στη μακρόχρονη σχέση των δύο μερών. Θα ακολουθήσουν δύο παρατάσεις της μίσθωσης, το 1999 και το 2010. Αμφότερες υπήρξαν το αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων του Δήμου και της εταιρείας, εντοπισμένων στους οικονομικούς, ιδίως, όρους της μισθωτικής σχέσης και περιβλήθηκαν το συμβολαιογραφικό τύπο. Η τελευταία (παράταση) παραμένει ενεργή και τερματίζεται την 12^η Φεβρουαρίου 2018. Ενόψει αυτού, το δημοτικό λατομείο δεν υπόκειται στα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 83 του ν. 4001/2011, όπως αντικαταστάθηκε από τα άρθρα 17 του ν. 4203/2013 και 22 του ν. 4325/2015.

2. Η παράταση της μίσθωσης διέπεται, λοιπόν, από την παρ. 6 του άρθρου 7 του ν. 2702/1999. Σε αυτήν, προβλέπεται ότι η σύμβαση μίσθωσης λατομείου βιομηχανικών ορυκτών, συνεπώς και κίσσηρις, μπορεί να παρατείνεται έως τη συμπλήρωση σαράντα ετών από την αρχική (σύμβαση) ή από την τελευταία, πριν από τη θέση του νόμου αυτού σε ισχύ, ανανέωσή της. Ο ν. 2702/1999 δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως την 7^η Απριλίου 1999, και από εκείνη τη στιγμή εκκινεί η εφαρμογή του, το ίδιο και η παραγωγή των εννόμων αποτελεσμάτων του. Η πράξη παράτασης μίσθωσης του 1999 υπογράφηκε επτά μήνες αργότερα. Εκφεύγει, γι' αυτό, των νομοθετημένων ορισμών για τον καθορισμό της χρονικής αφετηρίας υπολογισμού της επιτρεπτής παράτασης.

Η αμέσως προηγούμενη σύμβαση, δηλαδή η τελούσα σε ισχύ κατά τη δημοσίευση του ν. 2702/1999, είναι το μισθωτήριο του 1988. Πρόκειται, όπως εκτέθηκε παραπάνω, για, κατά νομική ακριβολογία, νέα σύμβαση. Ως τέτοια θα μπορούσε, λοιπόν, να σηματοδοτήσει την, κατά νόμο, χρονική αφετηρία για τον υπολογισμό της επιτρεπτής παράτασης. Το ίδιο ισχύει πάντως και στην περίπτωση που ήθελε γίνει δεκτό ότι με την υπογραφή του απλώς παρατάθηκε η μίσθωση. Συνεπώς, η χρονική αφετηρία της τεσσαρακονταετίας είναι κοινή, ανάγεται στη στιγμή της υπογραφής της, νέας ή παράτασης δεν έχει καμία σημασία, σύμβασης, δηλαδή την 13^η Φεβρουαρίου 1988. Έτσι, τα σαράντα έτη της νόμιμης παράτασης συμπληρώνονται την 12^η Φεβρουαρίου 2028. Αυτή είναι και η απώτατη χρονικά στιγμή στην οποία θα μπορούσε, καταρχήν και δίχως μεταβολή του ισχύοντος σήμερα νομικού πλαισίου, να παραταθεί η μισθωτική σχέση μεταξύ του Δήμου και της εταιρείας. Πόση θα είναι τελικά η διάρκεια της παράτασης, θα καθοριστεί από τα δύο μέρη, σε καμία όμως περίπτωση δεν μπορούν, επιτρεπτά και νόμιμα, να συμφωνήσουν πέραν του προαναφερθέντος χρονικού σημείου.

3. Για την εκμετάλλευση λατομείων βιομηχανικών ορυκτών απαιτείται η έκδοση της ομότιπλης άδειας. Η λήψη της αποτελεί, λοιπόν, τον αναγκαίο και ικανό όρο για την άσκηση του δικαιώματος. Ο φορέας του, δηλαδή ο κύριος του εδάφους όπου βρίσκεται λατομείο ή εκείνος στον οποίο έχει παραχωρηθεί, δεν μπορεί, επιτρεπτά, να το εκμεταλλεύεται, εάν δεν έχει εκδοθεί η άδεια ή εκδόθηκε μεν αλλά είτε έληξε η ισχύς

της, δίχως να ζητηθεί παράταση, είτε ανακλήθηκε για τους νομοθετικά καθορισμένους λόγους. Επισημαίνεται ότι η άδεια εκμετάλλευσης δημοτικού λατομείου εκδίδεται στο όνομα του οικείου Δήμου, της χορήγησής της προηγούνται δε απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και η υποβολή αίτησης, συνοδευόμενης από τα προβλεπόμενα ex lege έγγραφα και δικαιολογητικά.

Η άδεια εκμετάλλευσης δεν τέθηκε υπόψη μου. Δεδομένης της παραχώρησης του δικαιώματος από το Δήμο στην εταιρεία με μισθωτήρια και διαδοχικές παρατάσεις τους, τεκμαίρεται ότι παραμένει σήμερα και τουλάχιστον έως την εκπνοή της πράξης του 2010 σε ισχύ. Κάθε συζήτηση για τη σύναψη νέας (πράξης) που θα παρατείνει τη μίσθωση προϋποθέτει και απαιτεί ενεργή άδεια εκμετάλλευσης καθόλη τη διάρκεια της όποιας παράτασης συμφωνηθεί. Εάν, λοιπόν, ο απομένων χρόνος ισχύος της υφιστάμενης άδειας εκμετάλλευσης υπολείπεται εκείνου της λήξης της νέας πράξης, δηλαδή η ισχύς της και, αντιστοίχως, ο χρόνος παράτασης δεν συμπίπτουν, προσφέρονται, εναλλακτικά, δύο επιλογές, προκειμένου να συνεχιστεί η εκμετάλλευση του λατομείου.

Μπορεί, εν πρώτοις, η παράταση της μίσθωσης να συμφωνηθεί έως τη λήξη της ισχύος της άδειας εκμετάλλευσης και προφανώς δεν φθάνει, αντιθέτως θα υπολείπεται, της συμπλήρωσης της νομοθετικά καθορισμένης τεσσαρακονταετίας. Εξάλλου, για τον απομένοντα χρόνο και εωσότου συμπληρωθεί η μέγιστη διάρκεια της μίσθωσης, η άδεια μπορεί να διατηρηθεί ενεργή με την επιμήκυνση της ισχύος της, σύμφωνα προς τα οριζόμενα στις παρ. 1-3 του άρθρου 7 του ν. 2702/1999. Τούτη είναι η δεύτερη από τις εναλλακτικά προσφερόμενες επιλογές. Σημειώνεται ότι στο προσχέδιο νόμου, η άδεια εκμετάλλευσης καταργείται και αντικαθίσταται από την υπογεγραμμένη σύμβαση μίσθωσης. Δεν αποκλείεται, λοιπόν, να μην απαιτηθεί, ερμηνευτικά, η παράτασή της, εάν η νομοθετική πρωτοβουλία εκδηλωθεί και ολοκληρωθεί έως τη λήξη της ισχύουσας άδειας.

Αξίζει, τέλος, να αναφερθεί ότι στο μισθωτήριο του 1988 ο Δήμος είχε εξουσιοδοτήσει και δώσει ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα στην εταιρεία να προβαίνει, επ' ονόματι και για λογαριασμό του αλλά με δαπάνες της, σε κάθε ενέργεια ενώπιον οποιασδήποτε αρχής, μεταξύ άλλων, για την έκδοση των εκάστοτε απαιτούμενων αδειών των απαραίτητων στη σύννομη και την απρόσκοπτη λειτουργία του λατομείου. Η εν λόγω πρόβλεψη παραμένει σε ισχύ, όπως ρητά συμφωνήθηκε στην πράξη παράτασης του 2010. Συνεπώς, η εταιρεία μπορεί, νόμιμα, να αναλάβει την εκτέλεση της απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου και να προβεί σε όλες τις αναγκαίες ενέργειες για παραταθεί η άδεια εκμετάλλευσης.

VI. Η καταγγελία της σύμβασης

1. Αν και ο εκμισθωτής, δηλαδή ο Δήμος, είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, η μίσθωση του λατομείου αποτελεί, κατά την ορθότερη άποψη, σύμβαση που διέπεται, κατά βάση, από τις διατάξεις του αστικού και συγκεκριμένα του ενοχικού δικαίου. Η σύναψη και η παράτασή της θα μπορούσαν, λοιπόν, να είναι άτυπες. Ωστόσο, η παραχώρηση από τον ιδιοκτήτη, μεταξύ άλλων, του δικαιώματος εκμετάλλευσης βιομηχανικών ορυκτών περιβάλλεται υποχρεωτικά, σύμφωνα με τη ρητή πρόβλεψη της παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 669/1977, το συμβολαιογραφικό τύπο. Ο επιτελούμενος δημόσιος σκοπός και, βέβαια, η νομική μορφή του εκμισθωτή επιτρέπουν, ιδίως εάν οι συμβαλλόμενοι δεν καθορίζουν τους όρους της μισθωτικής σχέσης, την εφαρμογή, συμπληρωματικά, διατάξεων της κοινής νομοθεσίας ή/και κανονιστικών πράξεων που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότησή της.

Στο μισθωτήριο του 1988 προβλέφθηκαν ειδικά λόγοι καταγγελίας. Συγκεκριμένα, με την παρ. 3 του άρθρου 23 ορίστηκε ότι χωρεί μετά την 21^η Ιουλίου 1991, όταν αφενός διακυβεύονται, εν γένει, δικαιώματα του Δήμου και αφετέρου, σύμφωνα με την παρ. 2 του ίδιου άρθρου, οι μετοχές της εταιρείας περιέλθουν κατά πλειοψηφία σε άλλον, μη οικονομικά φερέγγυο και αξιόπιστο, φορέα. Από τη στιγμή πάντως που ο εκμισθωτής διασφάλισε τα δικαιώματά του, δηλαδή στην ουσία την καταβολή των συμφωνηθέντων μισθωμάτων, μετά την ιδιοκτησιακή μεταβολή στη μητρική εταιρεία, δυνάμει της τροποποιητικής πράξης του 1992, ο δεύτερος από τους παραπάνω λόγους καταγγελίας δεν πρέπει να θεωρείται, πλέον, ενεργός. Απομένει, λοιπόν, η διακύβευση των συμφερόντων του Δήμου, η οποία όμως είναι εξαιρετικά ασαφής και, γι' αυτό, δύσκολα θα μπορούσε να γίνει, πειστικά, αντικείμενο επίκλησης.

2. Λόγοι καταγγελίας, εν γένει, σύμβασης μίσθωσης προβλέπονται και στις σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρα 574 επ.). Κύρια υποχρέωση του μισθωτή είναι η καταβολή του συμφωνηθέντος μισθώματος. Εάν παραλείπει ή καθυστερεί, μερικά ή ολικά, να το καταβάλει, ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση και να ζητήσει αποζημίωση (άρθρο 597 ΑΚ). Καταγγελία χωρεί, επίσης, όταν η μισθωτική σχέση είναι αόριστης διάρκειας (άρθρο 608 ΑΚ) ή στην περίπτωση που παρέλθει τριακονταετία, εάν έχει συνομολογηθεί για χρόνο μικρότερο των τριάντα ετών ή για όλη τη ζωή του μισθωτή (άρθρο 610 ΑΚ). Με καταγγελία εξομοιώνεται και η κήρυξη του τελευταίου έκπτωτου, τη σχετική απόφαση λαμβάνει το οικείο Δημοτικό Συμβούλιο, είτε συνεπεία υποτροπής, όταν ο μισθωτής δεν διαθέσει ή διαθέσει μερικώς το ορισμένο, προφανώς στη σύμβαση, ποσό για τις πάγιες εγκαταστάσεις και το μηχανολογικό εξοπλισμό (άρθρο 24 παρ. 4 του ν. 669/1977), είτε εφόσον συντρέχουν λόγοι ανάκλησης της άδειας εκμετάλλευσης, οφειλόμενοι σε υπαιτιότητα του μισθωτή (άρθρο 27 παρ. 2 του ν. 669/1977).

Η μίσθωση του δημοτικού λατομείου συμπληρώνει σε λίγες εβδομάδες τριάντα ακριβώς έτη ισχύος μετά την υπογραφή του μισθωτηρίου του 1988. Από τα έγγραφα που τέθηκαν υπόψη μου δεν προκύπτει ότι η εκτέλεσή της συνιστά διακινδύνευση,

οποιασδήποτε μορφής, στα δικαιώματα του Δήμου. Δηλαδή, δεν καταλείπονται ουσιαστικά περιθώρια επίκλησης του μοναδικού λόγου που θα επέτρεπε την καταγγελία της μισθωτικής σχέσης σύμφωνα με την εκφρασμένη, συμβατικά, βούληση των δύο μερών. Αλλά και εάν ήθελε γίνει δεκτό ότι μπορεί να εφαρμοστούν ανάλογα οι σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα στην επίμαχη μίσθωση, δεν συντρέχουν οι ουσιαστικοί τους όροι, προκειμένου να καταγγελθεί. Η εταιρεία εκπληρώνει, εν πρώτοις, τις, κάθε μορφής, αναληφθείσες οικονομικές της υποχρεώσεις, αφού ο εκμισθωτής δεν προκύπτει και δεν προβάλλει το αντίθετο, τουλάχιστον από την ενημέρωση που έχω. Εξάλλου, η σύμβαση, περιλαμβανομένων των δύο παρατάσεών της, δεν έχει διάρκεια αόριστη ή μικρότερη των τριάντα ετών ούτε, βέβαια, για όλη τη ζωή της αντισυμβαλλόμενης. Τέλος, δεν αμφισβητήθηκε ότι η εταιρεία διέθεσε τα συμφωνηθέντα ποσά για πάγιες εγκαταστάσεις και μηχανολογικό εξοπλισμό, ενώ δεν φαίνεται να έχει τεθεί ζήτημα ανάκλησης της άδειας εκμετάλλευσης για οποιονδήποτε από τους νομοθετικά προβλεπόμενους λόγους.

VII. Το προσχέδιο νόμου

1. Πρόσφατα δόθηκε στη δημόσια διαβούλευση προσχέδιο νόμου υπό τον τίτλο: «Περί λατομείων». Στο ρυθμιστικό του πεδίο υπόκεινται η έρευνα και η εκμετάλλευση των λατομικών ορυκτών. Δηλαδή και κατά τη σειρά της αναφοράς τους, τα μάρμαρα και οι φυσικοί λίθοι, τα αδρανή υλικά και τα βιομηχανικά ορυκτά, στην τελευταία κατηγορία συνεχίζει να ανήκει η κίσηρις. Όταν το σχέδιο νόμου ψηφιστεί, αφενός θα οργανώνει σε νέα βάση την παραχώρηση της εκμετάλλευσης των δημοτικών λατομείων, αφετέρου δε θα καταλάβει και τις ενεργές σχετικές συμβάσεις. Υπό την προσέγγιση αυτή, οι διατάξεις του διακρίνονται σε πάγιες, δηλαδή όσες θα διέπουν εφεξής τη ρυθμιζόμενη ύλη, και σε μεταβατικές, δηλαδή σε εκείνες που θα υπαχθούν μισθωτικές σχέσεις ενεργές κατά τη θέση τους σε ισχύ.

Δεν είναι γνωστός ο προγραμματισμός για την κατάθεση και την επεξεργασία του σχεδίου νόμου στη Βουλή. Δεδομένου ότι η διάρκεια ισχύος της πράξης του 2010 συμπληρώνεται την 12^η Φεβρουαρίου 2018, η νέα παράταση της μίσθωσης, εάν αποφασιστεί, θα έχει υπογραφεί, κατά τη συνήθη και αναμενόμενη πορεία των πραγμάτων, πριν από την ολοκλήρωση της κοινοβουλευτικής νομοπαραγωγικής διαδικασίας. Στην περίπτωση, λοιπόν, που η εκτίμηση αποδειχθεί βάσιμη και επιβεβαιωθεί από τις εξελίξεις, το ενδιαφέρον εντοπίζεται αποκλειστικά στις διατάξεις του νέου νομοθετήματος που θα επηρεάσουν τη μισθωτική σχέση καθόλη τη διάρκεια του καθορισμένου σε αυτήν χρόνου και με απώτατη χρονικά κατάληξη την 12^η Φεβρουαρίου 2028.

2. Η διάρκεια των συμβάσεων μίσθωσης του δικαιώματος εκμετάλλευσης, μεταξύ των

άλλων, δημοτικών λατομείων ορυκτών οποιασδήποτε κατηγορίας εξακολουθούν να καταρτίζονται εγκύρως με συμβολαιογραφικό έγγραφο, συνοδευόμενο από τοπογραφικό σχεδιάγραμμα, και συνομολογούνται για διάρκεια είκοσι ετών με δυνατότητα ισόχρονης παράτασης, αρκεί ο μισθωτής να εκπληρώνει τους συμβατικούς όρους, επιτρεπομένης της λύσης από τον εκμισθωτή, όταν αυτοί δεν τηρούνται (άρθρο 3 παρ. 1 πρότ. 1, σε συνδυασμό με την παρ. 2 πρότ. 1). Στην περίπτωση μάλιστα που υπάρχουν με τη συμπλήρωση των σαράντα ετών εκμεταλλεύσιμα κοιτάσματα, η διάρκεια ισχύος της σύμβασης παρατείνεται ανά δεκαετία και εωσότου ολοκληρωθεί η μέγιστη δυνατή απόληψή τους (άρθρο 3 παρ. 3).

Εξάλλου, το μίσθωμα των λατομείων βιομηχανικών ορυκτών εξακολουθεί να διακρίνεται σε πάγιο και αναλογικό. Το πρώτο προκύπτει από νομοθετικά καθορισμένη σχέση, στην οποία λαμβάνεται, ιδίως, υπόψη η έκταση του λατομικού χώρου (άρθρο 3 παρ. 4α). Ορίζεται, επίσης, ανώτατο θεμιτό αναλογικό μίσθωμα σε ποσοστό 85% επί της τιμής πώλησης των εξορυσσομένων προϊόντων, 10% επί της τιμής των ακατέργαστων παραπροϊόντων και 5% επί της τιμής πώλησης των εντός του λατομείου και στο δάπεδο του επεξεργασμένων προϊόντων ή παραπροϊόντων (άρθρο 3 παρ. 4β περίπτ. γγ'). Ειδικά για τις συμβάσεις μίσθωσης που η θέση σε ισχύ του νέου νόμου θα βρει ενεργές προβλέπεται, μεταβατικά, ότι εάν το, πάγιο και αναλογικό, μίσθωμα έχει καθοριστεί κατά τρόπο διαφορετικό, ο εκμισθωτής θα συνεχίσει να το λαμβάνει, όπως έχει συμφωνηθεί, έως τη λήξη της μισθωτικής σχέσης και σε κάθε περίπτωση όχι αργότερα από την 31^η Δεκεμβρίου 2020 (άρθρο 25 παρ. 19).

Τα δημοτικά λατομεία εκμισθώνονται είτε με απευθείας σύμβαση είτε στο πλαίσιο πλειοδοτικής δημοπρασίας με ενσφράγιστες προσφορές (άρθρο 12 παρ. 1). Η διαφοροποίηση στην ακολουθούμενη διαδικασία ανάδειξης μισθωτή δεν συνέχεται με την κατηγορία των λατομικών ορυκτών, αλλά με τους αποδέκτες της. Συγκεκριμένα, η πρώτη, δηλαδή η απευθείας σύμβαση, προκρίνεται στην περίπτωση όσων έχουν ήδη λάβει έγκριση διενέργειας ερευνητικών εργασιών και φαίνεται ότι θα αποτελεί τον κανόνα για την εκμίσθωση (άρθρο 12 παρ. 2). Η δεύτερη, δηλαδή η δημοπρασία, χωρεί μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου, όταν δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της απευθείας σύμβασης, και ακολουθεί σχετική ενημέρωση από τον οικείο Δήμο (άρθρο 12 παρ. 3). Από την έναρξη ισχύος του νόμου καταργείται, τέλος, η άδεια εκμετάλλευσης και η σύμβαση μίσθωσης επέχει εφεξής θέση έγκρισης εκμετάλλευσης κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 53 του ν. 4442/2016, όπως θα εξειδικευθούν από τους Υπουργούς Οικονομίας και Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (άρθρο 25 παρ. 3).

VIII. Παράταση της σύμβασης και προσχέδιο νόμου

1. Εάν το προσχέδιο νόμου υπερψηφιστεί τελικά δίχως διαφοροποιήσεις στο περιεχόμενό του, με άλλα λόγια όπως τέθηκε στη δημόσια διαβούλευση και παρατέθηκε αμέσως παραπάνω, θα επηρεάσει τη σύμβαση μίσθωσης του δημοτικού λατομείου, στην περίπτωση που αυτή θα έχει έως τότε παραταθεί, σε τρία σημεία της. Πρόκειται, κατά σειρά, για τη χρονική της διάρκεια, για τη διατήρηση σε ισχύ της άδειας εκμετάλλευσης ως όρου σύναψης της πράξης παράτασης και, τέλος, για την καταβολή του συμβατικά καθορισμένου αναλογικού μισθώματος. Και στα τρία πρέπει να επιχειρηθούν διορθωτικές παρεμβάσεις με τη μορφή της διευκρίνισης και, ιδίως, της συμπλήρωσης του περιεχομένου των προτεινόμενων ρυθμίσεων, οι λόγοι που το επιβάλλουν αναφέρονται ειδικά στη συνέχεια,.

Οι παρεμβάσεις θα έχουν, καταρχήν, ωφελούμενο το Δήμο, αφού με την προώθησή τους θα επιχειρηθεί η αντιμετώπιση ζητημάτων που ανακύπτουν στην εξεταζόμενη με τη γνωμοδότηση μισθωτική σχέση. Κάθε νομοθετική ρύθμιση προς τις διαγραφόμενες κατευθύνσεις πρέπει, τουλάχιστον κατά το δυνατόν, να μην κατοχυρώνει επιλογές με έντονο και πάντως ευδιάκριτο το «προσωπικό στοιχείο». Δηλαδή, να μη διαθέτει τέτοια και τόσα ατομικά χαρακτηριστικά ικανά να την καταστήσουν «φωτογραφική». Τον υπαρκτό και έντονο κίνδυνο εξουδετερώνει, κατά τρόπο αρκούντος ικανοποιητικό, η υιοθέτηση διατυπώσεων που θα επιτρέψουν την υπαγωγή μεγαλύτερου αριθμού αποδεκτών και έτσι θα καθιστούν ιδιαιτέρως δυσχερή την αποκάλυψη του ωφελούμενου, δηλαδή εκείνου, ενδεχομένως και του μοναδικού, που εξυπηρετείται. Με αυτή την παραδοχή και την όμοια δέσμευση θα τύχουν επεξεργασίας οι σχετικές προτάσεις.

2. Η διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης λατομείου, της αρχικής και της παράτασής της, προτείνεται στα σαράντα έτη, δηλαδή όση είναι και υπό την ισχύουσα νομοθεσία. Ωστόσο, στο προσχέδιο δίνεται η δυνατότητα υπέρβασής της, εάν υπάρχουν εκμεταλλεύσιμα κοιτάσματα, με επιπλέον παράταση ανά δεκαετία και απώτατο χρονικά όριο την ολοκλήρωση της μέγιστης απόληψής τους. Η διάταξη εντάσσεται στις πάγιες του προσχεδίου και καταλαμβάνει αποκλειστικά τις νέες συμβάσεις, δηλαδή όσες συνομολογηθούν μετά τη θέση του σε ισχύ.

Εάν αποφασιστεί η παράταση της μίσθωσης του δημοτικού λατομείου για μία ακόμη δεκαετία, με τη λήξη της θα έχει συμπληρωθεί ο μέγιστος χρόνος διάρκειάς της τόσο *de lege lata* όσο και *de lege ferenda*. Ωστόσο, δεν αποκλείεται τότε, αντιθέτως μοιάζει περισσότερο πιθανόν, να υπάρχουν και μάλιστα αρκετά ακόμη εκμεταλλεύσιμα κοιτάσματα κίσηρης. Για τη συνέχιση της εκμετάλλευσης θα απομένει η προσφυγή στην πλειοδοτική δημοπρασία, η διενέργεια της οποίας πιθανολογείται, σφόδρα και συνεπεία της θέσπισης του ανώτατου ορίου θεμιτού αναλογικού μισθώματος με την καθορισμένη στην περίπτ. γγ΄ της παρ. 4β του άρθρου 4 του προσχεδίου διατύπωση, ότι θα οδηγήσει σε σαφώς περιορισμένο συγκριτικά μίσθωμα, όπως υποστήριξε και ο Δήμαρχος σε επιστολή του με αποδέκτη τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Προκειμένου η δυνατότητα παράτασης πέραν των σαράντα ετών της μίσθωσης του δικαιώματος εκμετάλλευσης να καταλάβει και όσες συμβάσεις είναι ενεργές κατά τη θέση σε ισχύ του, πλέον, σχεδίου νόμου υπό τον τίτλο: «Περί λατομείων», απαιτείται η συμπερίληψη στις μεταβατικές διατάξεις του σχετικής πρόβλεψης.

3. Το αναλογικό ποσοστιαίο μίσθωμα στο προσχέδιο νόμου καθορίζεται σε ποσοστό 85% επί της τιμής πώλησης των εξορυσσομένων προϊόντων και το απομένον 15% υπολογίζεται με την ίδια βάση, δηλαδή της τιμής πώλησης, 10% των ακατέργαστων υποπροϊόντων και 5% των εντός του λατομείου επεξεργασμένων στο δάπεδό του προϊόντων και υποπροϊόντων. Αντιθέτως, στην πράξη παράταση του 2010 καθορίστηκε με κριτήριο την πωληθείσα ποσότητα σε κλιμακούμενο ποσοστό επί της τιμής πώλησης ανά τόνο. Εξάλλου, το πάγιο μίσθωμα προτείνεται να προκύπτει από συγκεκριμένη μαθηματική σχέση, ενώ στην παραπάνω πράξη κυμαίνεται, ανάλογα με τις ετήσιες πωλήσεις, μεταξύ των πενήντα (50.000) και των εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ, αναπροσαρμόζεται δε κατ' έτος σε ποσοστό ίσο με το πληθωρισμό της χώρας, όπως ανακοινώνεται από Εθνική Στατιστική Υπηρεσία. Τα ετήσια έσοδα του Δήμου από την εκμετάλλευση του λατομείου, όπως επισημαίνεται στην επιστολή του Δημάρχου ανέρχονται σε ποσά μεταξύ των εξακοσίων χιλιάδων (600.000) και του ενός εκατομμυρίου διακοσίων χιλιάδων (1.200.000) ευρώ.

Το ετήσιο ύψος του πάγιου και του αναλογικού μισθώματος από την εκμετάλλευση λατομείων βιομηχανικών ορυκτών φαίνεται ότι θα περιοριστεί σημαντικά, όταν οι νέες ρυθμίσεις θα τεθούν σε ισχύ. Για όσες συμβάσεις συναφθούν μετά τη δημοσίευσή τους, η μεταβολή θα είναι εκ των προτέρων γνωστή στον εκμισθωτή και προφανώς θα τη σταθμίσει κατά τη λήψη της απόφασης να προχωρήσει στη μίσθωση του δικαιώματος εκμετάλλευσης. Στις ήδη συναφθείσες, αρχικές ή με τη μορφή παράτασης και με βάση το ν. 669/1997, θα επέλθει όμως δραστική μείωση, συνεπεία του νέου τρόπου καθορισμού του πάγιου και του αναλογικού μισθώματος. Αναγνωρίζοντας το πρόβλημα που θα δημιουργηθεί από την αιφνίδια και ανατρεπτική της εκφρασμένης βούλησης των συμβαλλομένων μερών επιλογής του, ο κοινός νομοθέτης προβλέπει, μεταβατικά, ότι τα συμφωνηθέντα μισθώματα θα συνεχίσουν να καταβάλλονται το αργότερο έως την 31^η Δεκεμβρίου 2020 (άρθρο 25 παρ. 19). Εάν, λοιπόν, ο Δήμος και η εταιρεία συμφωνήσουν να παρατείνουν τη μίσθωση πριν από τη θέση σε ισχύ του νέου νόμου, το πάγιο και το αναλογικό μίσθωμα, στο ύψος που θα καθοριστεί και πάντως τουλάχιστον στο ίδιο ποσοστό με εκείνο της πράξης που λήγει, θα καταβάλλονται έως την παραπάνω ημερομηνία. Έτσι, από την 1^η Ιανουαρίου 2021 και έως το αργότερο την 12^η Φεβρουαρίου 2028 θα υπολογίζεται *ex lege* και οι απώλειες εσόδων θα αποδειχθούν ιδιαίτερα σημαντικές.

Προκειμένου οι δικαιούχοι του δικαιώματος εκμετάλλευσης λατομείου να συνεχίσουν να λαμβάνουν στο συμφωνημένο, σε συμβάσεις που είναι ενεργές κατά τη θέση σε ισχύ του ψηφισμένου νομοσχεδίου, ύψος του το, πάγιο και το αναλογικό, μίσθωμα, η

μεταβατική πρόβλεψη της παρ. 19 του άρθρου 25 πρέπει να αναδιατυπωθεί και να κατοχυρωθεί η καταβολή του έως τη λήξη της μίσθωσης. Επισημαίνεται πάντως ότι η ενδεχόμενη πρωτοβουλία του κοινού νομοθέτη προς αυτήν την κατεύθυνση θα δοκιμαστεί, εντέλει, ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων, αφού οι υπόχρεοι μισθωτές δεν αποκλείεται να την αμφισβητήσουν, επειδή θα υποχρεωθούν στην καταβολή σημαντικά μεγαλύτερου μισθώματος.

4. Υπό το ισχύον νομικό πλαίσιο η άδεια εκμετάλλευσης αποτελεί όρο, αναγκαίο και ικανό, για τη σύναψη ή την παράταση της μίσθωσης του δικαιώματος εκμετάλλευσης λατομείου. Επιβάλλεται μάλιστα η ισχύς της πρώτης και η διάρκεια της δεύτερης τουλάχιστον να συμπίπτουν. Στην περίπτωση, λοιπόν, που εντοπίζονται διαφοροποιήσεις η λήξη ισχύος της άδειας οριοθετεί δεσμευτικά και τον επιτρεπόμενο χρόνο εντός του οποίου θα παραταθεί η σχετική σύμβαση. Υπό μια άλλη διατύπωση, εκμισθωτής και μισθωτής δεν επιτρέπεται να συμφωνήσουν τη συνέχιση της μισθωτικής τους σχέσης σε χρόνο που δεν θα υφίσταται άδεια.

Στην παρ. 3 του άρθρου 25 του προσχεδίου η άδεια εκμετάλλευσης λατομείου καταργείται και η σύμβαση επέχει θέση έγκρισης εκμετάλλευσης. Συνεπώς, με τη θέση του σε ισχύ δεν θα αποτελεί, πλέον, όρο για τη σύναψη σύμβασης (πράξης) παράτασης. Εάν, λοιπόν, ήθελε συνομολογηθεί μεταξύ του Δήμου και της εταιρείας ότι η διάρκεια της παράτασης θα υπερβεί την ισχύ της άδειας, τότε δεν θα απαιτηθεί να παραταθεί ισόχρονα η τελευταία. Αρκεί ο υπολειπόμενος χρόνος να αποδειχθεί επαρκής, ώστε να έχει τελειωθεί η δημοσίευση του ψηφισμένου νομοσχεδίου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Σε αντίθεση με όσα αναφέρθηκαν στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις, εν προκειμένω δεν κρίνεται απαραίτητη η προσθήκη νομοθετικής ρύθμισης με μεταβατικό περιεχόμενο και θα αρκούσε, η συμπερίληψη σχετικής πρόβλεψης στη νέα πράξη παράτασης της μίσθωσης.

ΙΧ. Οι απαντήσεις

1. Η μίσθωση του δημοτικού λατομείου μπορεί να παραταθεί νόμιμα με απώτερο χρονικό σημείο την 12^η Φεβρουαρίου 2028 και πάντως έως τη λήξη της ισχύος της άδειας εκμετάλλευσής.
2. Ελλείψει καθορισμένου, συμβατικά ή νομοθετικά, λόγου που θα τη δικαιολογούσε, η εκτελούμενη σύμβαση μίσθωσης δεν είναι δυνατό να καταγγελθεί, πολλώ δε μάλλον όταν απομένουν μερικές ακόμη εβδομάδες έως τη λήξη της.

3. Από τις διατάξεις του προσχεδίου πιθανολογείται ότι η εφαρμογή τους θα επηρεάσει την ενδεχόμενη παράταση της μίσθωσης του δημοτικού λατομείου, εάν συναφθεί πριν από την ψήφιση και τη θέση τους σε ισχύ, σε δύο περιπτώσεις. Η πρώτη αφορά το πάγιο και το αναλογικό μίσθωμα, αφού η σχετική διάταξη με το προτεινόμενο περιεχόμενο θα οδηγήσει σε σημαντική μείωσή τους μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2020. Εξάλλου, θεωρείται σκόπιμο για λόγους, προεχόντως, ίσης μεταχείρισης να προστεθεί νέα μεταβατική διάταξη, προκειμένου η δυνατότητα παράτασης συμβάσεων μίσθωσης λατομείων βιομηχανικών ορυκτών πέραν των σαράντα ετών και ανά δεκαετία, όταν υφίστανται εκμεταλλεύσιμα κοιτάσματα και έως την ολοκλήρωση της μέγιστης δυνατής απόληξης τους, να καταλάβει και τις συμβάσεις, αρχικές ή τις παρατάσεις τους, που έχουν συναφθεί δυνάμει του ν. 669/1977, είναι ενεργές κατά τη θέση σε ισχύ του ψηφισμένου σχεδίου νόμου και η διάρκειά τους δεν έχει συμπληρώσει σαράντα έτη.

4. Με βάση όσα αναφέρονται αμέσως παραπάνω προτείνεται η αντικατάσταση της παρ. 19 του άρθρου 25 ως εξής:

«19. Συμβάσεις μίσθωσης του δικαιώματος εκμετάλλευσης λατομείου που έχουν συναφθεί ή έχουν παραταθεί πριν από τη θέση σε ισχύ του παρόντος μπορεί να παρατείνονται, όταν συμπληρώνουν διάρκεια σαράντα ετών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 3.

Πάγιο ή αναλογικό μίσθωμα, που έχει καθοριστεί σε ενεργή κατά τη θέση σε ισχύ του παρόντος σύμβαση, αρχική ή παράταση, μίσθωσης του δικαιώματος εκμετάλλευσης λατομείου με τρόπο διαφορετικό από τα οριζόμενα στην παρ. 4 του άρθρου 3 του παρόντος, εξακολουθεί να καταβάλλεται στο συμφωνημένο ύψος εωσότου λήξη η ισχύς της».

Αθήνα, 5 Ιανουαρίου 2018

Ο γνωμοδοτών