

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Α1' Πολιτικό Τμήμα

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τους Δικαστές: Βασίλειο Πέππα, Προεδρεύοντα Αρεοπαγίτη (κωλυσμένου του Αντιπροέδρου του Αρείου Πάγου Γεράσιμου Φουρλάνου), Γεώργιο Λέκκα, Αθανάσιο Καγκάνη, Ιωάννη Μπαλιτοάρη και Θωμά Γκατζογιάννη - Εισηγητή, Αρεοπαγίτες.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του, στις 9 Ιανουαρίου 2017, με την παρουσία και του Γραμματέα Γεωργίου Φιστούρη για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

Της αναρρεσείουσας: Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία "ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε." όπως μετονομάστηκε η εταιρεία με την επωνυμία "ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε." και πρώην "ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", που εδρεύει στην Αθήνα και εκπροσωπείται νόμιμα, ως καθολικής διαδόχου της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία "ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε." η οποία εκπροσωπήθηκε από τον πληρεξούσιο δικηγόρο της Ηλία Τόμπρο και κατέθεσε προτάσεις.

Των αναρρεσβλητών: 1) Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία "... ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" που εδρεύει στην Αθήνα και εκπροσωπείται νόμιμα, 2) Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία "ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε." που εδρεύει στην Αθήνα και εκπροσωπείται νόμιμα, 3) Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία "ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε." που εδρεύει στην Ελούντα Αγίου Νικολάου Κρήτης και εκπροσωπείται νόμιμα, οι οποίες εκπροσωπήθηκαν από τους πληρεξούσιους δικηγόρους τους Απόστολο Γεωργιάδη, Στυλιανό Σταματόπουλο και Αικατερίνη Σωτηροπούλου και κατέθεσαν προτάσεις, 4) Ανώνυμης Τραπεζικής Εταιρείας με την επωνυμία "ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS Α.Ε." που εδρεύει στην Αθήνα και εκπροσωπείται νόμιμα, η οποία εκπροσωπήθηκε από τον πληρεξούσιο δικηγόρο της Ευανθία Καταϊγιάννη και δεν κατέθεσε προτάσεις, 5) Κ. Μ. του Π., κατοίκου ..., ο οποίος εκπροσωπήθηκε από την πληρεξούσια δικηγόρο του Αικατερίνη Σωτηροπούλου και κατέθεσε προτάσεις, 6) Π. Μ. του Κ., 7) Α. Μ. του Κ., κατοίκων ..., οι οποίοι εκπροσωπήθηκαν από τους πληρεξούσιους δικηγόρους τους Απόστολο Γεωργιάδη, Στυλιανό Σταματόπουλο και Αικατερίνη Σωτηροπούλου και κατέθεσαν προτάσεις.

Οι λόγοι ακύρωσης της διαιτητικής απόφασης, που καθιερώνονται περιοριστικά με τη διάταξη του άρθρου 897 ΚΠολΔ, είναι διατάξεις ουσιαστικού δικαίου, η δε παραβίαση του ελέγχεται από τον Άρειο Πάγο ως πλημμέλεια από το άρθρο 559 αριθμ. 1 ΚΠολΔ. Η διαιτησία, ως συμβατικά επιλεγμένη δεσμευτική εκδίκαση ορισμένης διαφοράς από διαιτητές, αντί των κρατικών δικαστηρίων, είναι ιδιαίτερη μορφή οργάνωσης, ακολουθητέας διαδικασίας και απαιτούμενων οικονομικών προϋποθέσεων για την παροχή δικαστικής προστασίας, με την έννοια ότι η προστασία αυτή δεν παρέχεται από κρατικά δικαστήρια, αλλά κατά την ελεύθερη επιλογή των διαδίκων από όργανα ή πρόσωπα της εκλογής τους. Η σχέση της διαιτησίας προς την τακτική δικαιοσύνη, υπό την ισχύ του ΚΠολΔ, διαμορφώθηκε ως σχέση δύο παράλληλων δικαιοδοτικών τάξεων, που αποκλείονται αμοιβαία. Ως γνήσια δικαιοδοτική πράξη, η διαιτητική απόφαση, από την έκδοσή της, παράγει δεδικασμένο υπό τις διαγραφόμενες στο άρθρο 896 ΚΠολΔ, προϋποθέσεις, (εφαρμαζόμενων προς τούτο των διατάξεων των άρθρων 322, 324 έως 330, 332 έως 334 ΚΠολΔ) και εξοπλίζεται με εκτελεσιότητα κατ' άρθρο 904 παρ. 2 εδαφ. β' ΚΠολΔ. Για την τήρηση όμως των στοιχειωδών δικαιοδοτικών εγγυήσεων εκ μέρους των διαδίκων και τη συμμόρφωσή τους προς τη βασική αυτή επιταγή, θεματοφύλακας παραμένει το κράτος μέσω των πολιτειακών (τακτικών) δικαστηρίων. Η ενεργός ανάμιξη των τελευταίων εκδηλώνεται με τον έλεγχο της διαιτητικής απόφασης, μέσω κυρίως της αγωγής ακύρωσης κατ' άρθρο 897 επ. ΚΠολΔ. Κατά τη διάταξη του άρθρου 897 ΚΠολΔ, η διαιτητική απόφαση μπορεί να ακυρωθεί ολικά ή εν μέρει μόνο με δικαστική απόφαση, για τους λόγους που αναφέρονται σ' αυτήν και ειδικότερα, εκτός άλλων, αν η συμφωνία για τη διαιτησία είναι άκυρη (παρ. 1), καθώς και αν είναι αντίθετη προς διατάξεις δημόσιας τάξης ή προς τα χρηστά ήθη (παρ. 6). Κατά την έννοια του εδαφίου αυτού, ως διατάξεις δημόσιας τάξης, η παραβίαση των οποίων δικαιολογεί τη δικαστική ακύρωση της διαιτητικής αποφάσεως, νοούνται οι κανόνες αναγκαστικού δικαίου που έχουν θεσπισθεί πρωτίστως για την προστασία του δημοσίου συμφέροντος και συνθέτουν τα πολιτειακά, πολιτιστικά, κοινωνικά ή οικονομικά θεμέλια της ημεδαπής έννομης τάξης, συγκροτούν δηλαδή τη δημόσια τάξη, υπό έννοια προσομοιάζουσα προς εκείνη του άρθρου 33 ΑΚ. Η παραβίαση, άρα, κανόνων αναγκαστικού δικαίου θεθέντων πρωτίστως προς εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων, εκφεύγει του ουσιαστικού δικαστικού ελέγχου. Εξάλλου, δεν προσβάλλεται η δημόσια τάξη κατά την παραπάνω έννοια και δεν θεμικίζονται συνεπώς ο αντίστοιχος λόγος ακύρωσης της διαιτητικής απόφασης, όταν αυτή εσφαλμένα ερμήνευσε και εφάρμοσε τον νόμο ή έχει απλώς ανεπαρκή αιτιολογία, εκτός αν από την υλοποίηση (εκτέλεση) της απόφασης θα εδημιουργείτο κατάσταση αντίθετη προς τις ως άνω θεμικωδώς αντιλήψεις της ελληνικής έννομης τάξης. Υπό την αντίθετη εκδοχή, κατά την οποία, ως τέτοιες διατάξεις (δημόσιας τάξης), νοούνται όλες ανεπαρείτως οι διατάξεις αναγκαστικού δικαίου (jus cogens), θα προέκυπτε το άτοπο να ελέγχεται η διαιτητική απόφαση για παραβίαση οποιασδήποτε διάταξης αναγκαστικού δικαίου (από τις οποίες υπάρχει πληθώρα στο δίκαιο των συναλλαγών), ουσιαστικώς δηλαδή να επανεκδικάζεται η υπόθεση και να περάγεται η διαιτητική διαδικασία σε απλό διαδικαστικό προστάδιο της πολιτικής δίκης, πράγμα που θα αντιτρατευόταν ευθέως στη σχετική προς τη φύση της αρχή της μη αναθεωρήσεως της ουσίας της διαιτητικής αποφάσεως. (ΟΛ. ΑΠ. 14/2015).

Εξάλλου, κατά τη διάταξη του άρθρου 901 παρ. 1 στοιχ. α' ΚΠολΔ, μπορεί να επιδιωχθεί με αγωγή ή ένσταση η αναγνώριση της αναπαράστασης διαιτητικής απόφασης, πλην άλλων

Κοινοποίηση: Ελληνικό Δημόσιο, που εκπροσωπείται νόμιμα από τον Υπουργό Οικονομικών, κατοικοεδρεύοντα στην Αθήνα, το οποίο δεν εκπροσωπήθηκε στο ακροατήριο.

Στο σημείο αυτό, ο πληρεξούσιος της ως άνω αναρρεσείουσας, αφού έλαβε το λόγο από τον Πρόεδρο, ζήτησε την αναβολή της συζήτησης της κρινόμενης αίτησης σε μεταγενέστερη δικάσιμο, για τους λόγους που ανέπτυξε. Το Δικαστήριο, αφού διασκέφθηκε με την παρουσία και του Γραμματέα του, δημοσίευσε δια του Προέδρου του την απόφαση που έχει τον ίδιο αριθμό με αυτό το πρακτικό, με την οποία απέρριψε το αίτημα αναβολής και διέταξε την πρόοδο της δίκης.

Η ένδικη διαφορά άρχισε με την από 15/2/2011 αγωγή της ήδη αναρρεσείουσας, που κατατέθηκε στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών.

Εκδόθηκε η 4218/2013 απόφαση του ίδιου Δικαστηρίου, την αναίρεση της οποίας ζήτησαν οι υπό στοιχεία 1-3 ως άνω αναρρεσβλητοί με την από 9/9/2013 αίτησή τους, επί της οποίας εκδόθηκε η 1569/2014 απόφαση του Αρείου Πάγου που αναίρεσε την 4218/2013 απόφαση του Εφετείου Αθηνών και παρέπεμψε την υπόθεση προς περαιτέρω εκδίκαση στο ίδιο Δικαστήριο συντιθέμενο από άλλους δικαστές.

Εκδόθηκε η 496/2016 απόφαση του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών, την αναίρεση της οποίας ζήτησαν οι αναρρεσβλητοί με την από 21/4/2016 αίτησή τους.

Κατά τη συζήτηση της αίτησης αυτής, που εκφωνήθηκε από το πινάκιο, οι διάδικοι παραστάθηκαν, όπως σημειώνεται πιο πάνω. Ο πληρεξούσιος της αναρρεσείουσας ζήτησε την παραδοχή της αιτήσεως, οι πληρεξούσιοι των υπό στοιχεία 1, 2, 3, 5, 6, 7 αναρρεσβλητών την απόρριψή της και καθένας την καταδίκη του αντίδικου μέρους στη δικαστική δαπάνη και η πληρεξούσια της υπό στοιχεία 4 αναρρεσβλητής την απόρριψη της αιτήσεως.

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Με την κρινόμενη αίτηση αναίρεσης, προσβάλλεται η 496/2016 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, η οποία εκδόθηκε επί της από 15-2-2011 αγωγής της εταιρείας "Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης Α.Ε.", στη δικονομική θέση της οποίας υπεισλήθε αρχικά η ανώνυμη εταιρεία "ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.", και ακολούθως, ως καθολική διάδοχος, μετά από απορρόφηση της τελευταίας, η αναρρεσείουσα, περι αναγνώρισης της αναπαράστασης της 52/2006 Διαιτητικής Απόφασης, καθώς και επί της από 8-1-2015 πρόσθετης παρέμβασης του Ελληνικού Δημοσίου και της από 24.2.2015 πρόσθετης παρέμβασης των Κ. Π. Μ., Π. Κ. Μ. και Α. Κ. Μ., μετά την έκδοση της 1569/2014 απόφασης του Αρείου Πάγου, δύναμη της οποίας αναίρεθηκε η 4218/2013 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, με την οποία είχε γίνει δεκτή η ένδικη αγωγή.

περιπτώσεων, και αν δεν συνομολογήθηκε συμφωνία διαιτησίας. Περαιτέρω, η διαιτητική συμφωνία, είτε αφορά υφιστάμενες, είτε μέλλουσες διαφορές, είναι έγκυρη, μόνο αν είναι έγγραφη, ο δε τύπος του εγγράφου είναι ουσιαστικός (ΚΠολΔ 869 παρ. 1 εδ. 1). Εξάλλου, με δεδομένη την αυτοτέλεια της διαιτητικής συμφωνίας έναντι της συμβάσεως ή γενικότερα της έννομης σχέσης, στις διαφορές της οποίας αναφέρεται, η διαιτητική συμφωνία δεν απαιτείται να περιλαμβάνεται στο ίδιο έγγραφο με τη σύμβαση, στην οποία αναφέρεται, έστω βέβαια και αν στην πράξη το αντίθετο είναι το συνήθως συμβαίνον. Έτσι, λοιπόν, έγκυρα συνομολογείται η υπαγωγή διαφορών σε διαιτησία από μία σύμβαση, που καταρτίστηκε με έγγραφο, αν ρήτρα της συμβάσεως αυτής παραπέμπει σε διαιτητική συμφωνία, που περιλαμβάνεται σε άλλη σύμβαση, η οποία καταρτίστηκε εγγράφως και οι διαφορές της οποίας υπάγονται σε διαιτησία, προϋποτιθέμενο όμως, ότι η άλλη συμφωνία, προς την οποία γίνεται η παραπομπή και η οποία περιλαμβάνει τη συμφωνία περί διαιτησίας, καταρτίζεται μεταξύ των ίδιων προσώπων, όπως και η παραπέμπουσα συμφωνία, οι διαφορές της οποίας υπάγονται με την παραπομπή σε διαιτησία. Η παραπομπή σε ρήτρα διαιτησίας, που περιλαμβάνεται σε άλλη συμφωνία, πρέπει να είναι ειδική και ευκρινής, για τον λόγο ότι με την διαιτητική συμφωνία, χωρίς να είναι επαχθής, επέρχεται η οποιοδήποτε σοβαρή συνέπεια του αποκλεισμού της κρατικής δικαιοδοσίας. Με δεδομένη την αυτοτέλεια της διαιτητικής συμφωνίας και κυρίως τον εξαιρετικό χαρακτήρα αυτής, αποτέλεσμα του οποίου είναι η συστατική της ερμηνεία η περιορισμός της μόνο στα είδη ή τις κατηγορίες των διαφορών, οι οποίες υπάγονται ρητά με τη συμφωνία των μερών σε διαιτητική επίλυση, είναι αναγκαίο η βούληση των μερών να παραπομπή σε προγενέστερη διαιτητική συμφωνία, που περιέχεται σε άλλη μεταξύ τους συμφωνία, να εκδηλώνεται με τρόπο αναμφισβήτητο, πράγμα που συμβαίνει, όταν η σχετική παραπομπή είναι ειδική και ευκρινής, για να πληρούται έτσι και η απαίτηση του νόμου για τον έγγραφο τύπο της διαιτητικής συμφωνίας. Όταν, όμως, κατά την θέληση των συμβαλλομένων μερών η μεταγενέστερη αυτή σύμβαση είναι συμπληρωματική και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αρχικής συμβάσεως, με την έννοια ότι με αυτήν εξειδικεύονται οι υποχρεώσεις των συμβαλλομένων μερών, τότε η περιεχόμενη στην αρχική έγγραφη σύμβαση διαιτητική ρήτρα αρκεί για να καθιερώνει τη δικαιοδοσία του διαιτητικού δικαστηρίου και επί των διαφορών που ανακύπτουν από τη μεταγενέστερη αυτή συμπληρωματική σύμβαση, χωρίς να απαιτείται η επανάληψη της διαιτητικής ρήτρας και στην τελευταία ή με παραπομπή στην περιέχουσα την διαιτητική ρήτρα αρχική έγγραφη συμφωνία, αφού ουσιαστικά δεν πρόκειται για χωριστές συμβάσεις με αντικείμενο συναφές, αλλά για μία ενιαία σύμβαση (ΑΠ 1334/2008). Σημειώνεται εδώ ότι οι παραδοχές, νομικές και πραγματικές, της διαιτητικής απόφασης, με την οποία έγινε δεκτό ότι το διαιτητικό δικαστήριο έχει δικαιοδοσία, δεν δεσμεύουν το τακτικό δικαστήριο, που εξετάζει λόγο αναγνώρισης της αναπαράστασης της διαιτητικής απόφασης. Εξάλλου, η κρίση του δικαστηρίου της ουσίας για την ύπαρξη κενού στη δικαιοπρακτική δήλωση βούλησεως ή ασάφειας στη διατύπωση αυτής και για τον λόγο αυτό η προσφυγή στους ερμηνευτικούς κανόνες των άρθρων 173 και 200 ΑΚ για τη συμπλήρωση του κενού ή την άρση της ασάφειας, δεν υπόκειται στον έλεγχο του Αρείου Πάγου, εκτός αν, από όσα το δικαστήριο της ουσίας δέχεται, δεν διευκρινίζεται η θέση του στο ζήτημα αν υπάρχει ή όχι κενό ή ασάφεια στη δήλωση βούλησεως, αφού από την καταφατική ή αποφατική απάντηση στο ζήτημα αυτό, εξαρτάται αν θα εφαρμοσθούν ή όχι οι παραπάνω ερμηνευτικές διατάξεις. Παραβιάζονται ομοίως οι διατάξεις των άρθρων αυτών στην περίπτωση που το δικαστήριο

της ουσίας, παρά τη διαπίστωση, έστω και έμμεση, κενού ή αμφιβολίας για την έννοια της δικαιοπραξίας, είτε παραλείπει να προσφέρει σ' αυτές για να διαπιστώσει την αληθινή βούληση των δικαιοπρακτούντων ή δεν παραθέτει στην απόφασή του πραγματικά στοιχεία, από τα οποία προκύπτει η εφαρμογή των διατάξεων αυτών είτε προβαίνει σε κακή εφαρμογή τους (ΑΠ 115/2013). Ο ίδιος λόγος ιδρύεται και όταν με την ερμηνεία που δόθηκε παραβιάζονται οι αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών (ΑΠ 355/2011, ΑΠ 604/2011), ως κριτήρια συμπεριφοράς επιβαλλόμενης στις συναλλαγές κατά την κρίση χρηστού και εκχέφρονος ανθρώπου, όταν, δηλαδή, το ερμηνευτικό πόρισμα του οποίο κατέληξε, μετά από ερμηνεία της δικαιοπραξίας, δεν είναι σύμφωνο με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη (Ολομ. ΑΠ 26/2004). Για τη διαμόρφωση της σχετικής κρίσης, το δικαστήριο λαμβάνει υπόψη τα συμφέροντα των μερών και ιδίως εκείνου, την ιδιαίτερη προστασία του οποίου επιδιώκει ο ερμηνευόμενος όρος (ΑΠ 737/2000, ΑΠ 337/2000), το δικαιοπρακτικό σκοπό, τις συνήθειες και τις άλλες συνθήκες, υπό τις οποίες έγιναν οι δηλώσεις βούλησης, τη φύση της σύμβασης, τις διαπραγματεύσεις και την προηγούμενη συμπεριφορά των μερών. Το δικαστήριο, όταν ερμηνεύει, κατά τα άνω, τη δήλωση βουλήσεως α) δεν είναι ανάγκη να αναλύσει και να εξειδικεύσει τις αρχές αυτές, β) δεν δεσμεύεται από τους ισχυρισμούς των διαδίκων και γ) δεν είναι υποχρεωμένο να αρκείται μόνο στο περιεχόμενο της σύμβασης (ΑΠ 934/2014, ΑΠ 211/2011). Περαιτέρω, κατά τη διάταξη του άρθρου 559 αριθμ. 1 ΚΠολΔ, λόγος αναιρέσης για ευθεία παραβίαση κανόνα ουσιαστικού δικαίου, ιδρύεται αν αυτός δεν εφαρμόστηκε, ενώ συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις, εφαρμογής του, ή αν εφαρμόστηκε, ενώ δεν έπρεπε, καθώς και αν το δικαστήριο προσέδωσε στον εφαρμοστέο κανόνα έννοια διαφορετική από την αληθινή. Στην περίπτωση που το δικαστήριο έκρινε κατ' ουσίαν την υπόθεση, η παραβίαση κανόνα ουσιαστικού δικαίου κρίνεται εν όψει των πραγματικών περιστατικών που ανελέγκτως δέχθηκε ότι αποδείχθηκαν και της υπαγωγής αυτών στο νόμο και ιδρύεται ο λόγος αυτός αναιρέσης, αν οι πραγματικές παραδοχές της απόφασης καθιστούν φανερό την παραβίαση. Τούτο συμβαίνει, όταν το δικαστήριο εφάρμοσε το νόμο, παρότι τα πραγματικά περιστατικά που δέχθηκε ότι αποδείχθηκαν δεν ήταν αρκετά για την εφαρμογή του, καθώς και όταν προέβη σε εσφαλμένη υπαγωγή των πραγματικών περιστατικών σε διάταξη, στο πραγματικό της οποίας αυτά δεν υπάγονται (ΑΠ 34/2015, ΑΠ 560/2013). Εξάλλου, κατά την έννοια του άρθρου 559 αριθμ. 19 ΚΠολΔ, η απόφαση δεν έχει νόμιμη βάση και υψίσταται έτσι εκ πλάγιου παράβαση κανόνα ουσιαστικού δικαίου, όταν από τις παραδοχές της, που περιλαμβάνονται στην ελάσσαν πρόταση του νομικού συλλογισμού της και αποτελούν το αιτιολογικό της, δεν προκύπτουν καθόλου ή αναφέρονται ανεπαρκώς ή αντιφατικώς τα πραγματικά περιστατικά, στα οποία το δικαστήριο της ουσίας στήριξε την κρίση του για ζήτημα με ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης, με αποτέλεσμα έτσι, να μην μπορεί να ελεγχθεί αν στη συγκεκριμένη περίπτωση συνέτρεχαν οι όροι του κανόνα ουσιαστικού δικαίου που εφαρμόστηκε ή δεν συνέτρεχαν οι όροι εκείνου που δεν εφαρμόστηκε. Ειδικότερα, ανεπάρκεια αιτιολογίας υπάρχει, όταν από την απόφαση δεν προκύπτουν σαφώς τα περιστατικά που είτε είναι κατά το νόμο αναγκαία για τη στοιχειοθέτηση, στη συγκεκριμένη περίπτωση, της διάταξης ουσιαστικού δικαίου που εφαρμόστηκε είτε αποκλείουν την εφαρμογή της, όχι δε και όταν υψίσταται ελλείψεις στην ανάλυση, στάθμιση και γενικώς στην εκτίμηση των αποδείξεων, εφόσον το πόρισμα από την εκτίμηση αυτή εκτίθεται με ασάφεια και πληρότητα. Δηλαδή δεν υπάρχει ανεπάρκεια αιτιολογίας, όταν η απόφαση περιέχει συνοπτική, αλλά πλήρη αιτιολογία, αφού αναγκαίο να εκτίθεται

σαφώς στην απόφαση είναι μόνο το τι αποδείχθηκε ή δεν αποδείχθηκε και όχι ο λόγος για τον οποίο αποδείχθηκε ή δεν αποδείχθηκε. Συνολόκληρα, τα επιχειρήματα του δικαστηρίου, που σχετίζονται με την εκτίμηση αυτών των αποδείξεων, δεν συνιστούν παραδοχές διαμορφωτικές του αποδεικτικού πορίσματος του και επομένως αιτιολογία της απόφασης ικανή να ελεγχθεί ανακριτικά με τον παραπάνω λόγο για ανεπάρκεια ή αντιφατικότητα, ούτε ιδρύεται ο λόγος αυτός αναιρέσης από το άρθρ. 559 αριθμ. 19 ΚΠολΔ, αν το δικαστήριο της ουσίας δεν ανέλυσε ιδιαίτέρως ή διεροδικά τα επιχειρήματα των διαδίκων που δεν συνιστούν αυτελείως ισχυρισμούς τους (ΑΠ 253/2013). Για να είναι ορισμένοι οι λόγοι αναιρέσεως, με τους οποίους αποδίδεται την προσβαλλόμενη υπόθεση α) παράβαση κανόνα ουσιαστικού δικαίου (άρθρο 559 αριθμ. 1 ΚΠολΔ) και β) έλλειψη νόμιμης βάσης (άρθρο 559 αριθμ. 19 ΚΠολΔ) απαιτείται να αναφέρονται στο ανακριτικό, εκτός των άλλων, οι φερόμενοι ως παραβιασθέντες ευθείως και εκ πλάγιου κανόνες ουσιαστικού δικαίου, προκειμένου να ελεγχθεί ανακριτικώς εάν παραβιάσθηκαν οι κανόνες αυτοί ή εάν υπάρχει σχετικά με την εφαρμογή τους έλλειψη αιτιολογίας ή αντίφαση ή ανεπάρκεια αυτών, ενόψει του ότι ο Άρειος Πάγος δεν μπορεί να προβεί σε αυτεπάγγελτη θεμελίωση αυτών βάσει της αρχής *iusa novit curia*, η οποία δεν εφαρμόζεται στην ανακριτική διαδικασία (ΑΠ 651/2010, ΑΠ 142/2009). Τέλος, κατά το άρθρο 578 ΚΠολΔ αν το αιτιολογικό της προσβαλλόμενης απόφασης κρίνεται εσφαλμένο, αλλά το διατακτικό της ορθό, ο Άρειος Πάγος απορρίπτει την αναιρέση, εκτός αν υπάρχει έννομο συμφέρον να αποτραπεί δεδικασμένο, οπότε ανακριτικά η απόφαση μόνο ως προς την εσφαλμένη αιτιολογία. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι αν το αιτιολογικό της προσβαλλόμενης απόφασης είναι εσφαλμένο, αλλά το διατακτικό της ορθό, ο Άρειος Πάγος απορρίπτει την αναιρέση και αντικαθιστά το εσφαλμένο αιτιολογικό με το ορθό. Στην περίπτωση δηλαδή αυτή το διατακτικό της απόφασης του Αρείου Πάγου περιέχει απορριπτική της αναιρέσης διάταξη και στο σκεπτικό παράθεση του ορθού αιτιολογικού σε αντικατάσταση του εσφαλμένου (ΑΠ 366/2016). Με την προσβαλλόμενη απόφαση, έγιναν δεκτά τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: "Με την υπ' αριθμ. 12237/4667/30-06-1960 Κοινή Απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Οικονομικών (ΦΕΚ Δ' 92/06-07-1960), απαλλοτριώθηκε αναγκαστικά υπέρ και με δαπάνες του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) και λόγω δημόσιας ωφέλειας, ήτοι για την εκτέλεση έργων τουριστικής ανάπτυξης στην περιοχή "Λαγονήσι" Αττικής (Ακτίς Σαρωνικού), εδαφική έκταση 512.000 τ.μ. περίπου, η οποία αποτελεί τμήμα της εκει ομώνυμης χερσονήσους, που βρίσκεται στο 40' χλμ. της Λεωφόρου Αθηνών - Σουνίου. Στις 19-10-1960 δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Δ' 144/19-10-1960, ανακοίνωση για την παρακατάθεση της δικαστικής καθορισθείσας προσωρινής αποζημίωσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, η δε αποζημίωση αυτή, όπως προκύπτει από το εν λόγω ΦΕΚ, δεν αφορούσε ολόκληρη την ως άνω απαλλοτριωθείσα έκταση, αλλά μέρος αυτής, εμβαδού 250.303 τ.μ., επί του οποίου και μόνο ο Ε.Ο.Τ. απέκτησε κατά πρωτότυπο τρόπο την κυριότητα. Για το λόγο αυτό, με την υπ' αριθμ. Α.20918/04-09-1963 τροποποιητική απόφαση των ίδιων ως άνω Υπουργών (ΦΕΚ Δ' 146/13-09-1963), ανακλήθηκε μερικώς η κηρυχθείσα αναγκαστική απαλλοτρίωση, περιορισθείσα σε έκταση συνολικού εμβαδού 251.715 τ.μ., για την οποία συντελέστηκε η απαλλοτρίωση και προσδιορίστηκε η ακριβής θέση της απαλλοτριωθείσας έκτασης επί του συνοδευόντος την απαλλοτριωτική πράξη κτηματογραφικού διαγράμματος. Επακολούθησε η υπ' αριθμ. 18051/6819/22-07-1970 Κοινή Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Συνταξιονομίας (ΦΕΚ Δ' 169/08-08-1970), με την οποία απαλλοτριώθηκε αναγκαστικά υπέρ και με δαπάνες του

Ε.Ο.Τ. και λόγω δημόσιας ωφέλειας, ήτοι προς επέκταση των εκεί τουριστικών εγκαταστάσεων του Ε.Ο.Τ. στο "Λαγονήσι" Αττικής και την ολοκλήρωση των προγραμματισθέντων έργων τουριστικής ανάπτυξης, εδαφική έκταση συνολικού εμβαδού 40.300 τ.μ., η οποία αποτελεί την προς ανατολάς πρόεκταση της πρώτης, η δε κυριότητα της περιήλθε στον Ε.Ο.Τ. στις 24-05-1972, μετά τη συντέλεση της εν λόγω απαλλοτρίωσης, με τη δημοσίευση στο ΦΕΚ Δ' 121/24-05-1972 ανακοίνωσης για την παρακατάθεση της δικαστικής καθορισθείσας αποζημίωσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Ο έμπροσθεν των ανωτέρω απαλλοτριωθείσων εκτάσεων αιγιαλός αποτελεί πράγμα κοινόχρηστο και ανήκει στην κυριότητα του Δημοσίου, σύμφωνα με τα άρθρα 967 και 968 του Α.Κ. Με την προβλεπόμενη από το άρθρο 12 α' του Ν.Δ. 180/1946 διαδικασία, που προστέθηκε με το άρθρο 2 του Ν. 827/1948 (ΦΕΚ Α' 258/1948), ο αιγιαλός της συγκεκριμένης περιοχής χαρακτηρίστηκε ως Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα (Τ.Δ.Κ.), χρήσιμο για την ανάπτυξη του τουρισμού, εντεύθεν δε η διοίκηση και διαχείρισή του ανατέθηκε στον Ε.Ο.Τ. Ο χαρακτηρισμός αυτός έγινε τμηματικά σε δύο φάσεις και συγκεκριμένα : α) Με το Β.Δ. 356/1960 (ΦΕΚ Α' 77/10-06-1960) , όπως διευκρινίστηκε με το Β.Δ. 237/1961 (ΦΕΚ Α' 74/05-05-1961) χαρακτηρίστηκε ως Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα η έκταση που καταλαμβάνεται από τη ζώνη του χειμερίου κύματος, που περιβάλλει την κατά το έτος 1960 απαλλοτριωθείσα έκταση, της οποίας (ζώνης) το εμβαδόν δεν προσδιορίζεται. Η διοίκηση και η διαχείρισή της έκτασης αυτής ανατέθηκε στον Ε.Ο.Τ., με την υπ' αριθμ. 2169 Τ/22-09-1960 Κοινή Απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης και Οικονομικών, που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Β' 449/1960, β) Με το Β.Δ. 448/27-05-1970 (ΦΕΚ Α' 145/27-06-1970) χαρακτηρίστηκε ως Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα, συνεχόμενο τμήμα του ίδιου αιγιαλού, το οποίο εκτείνεται ανατολικά και σε επαφή προς το Τουριστικό Συγκρότημα Λαγονήσιου, έχει έκταση 34,5 στρεμμάτων περίπου και περιβάλλει την κατά το έτος 1970 απαλλοτριωθείσα δεύτερη έκταση. Η διοίκηση και η διαχείρισή της έκτασης αυτής ανατέθηκε στον Ε.Ο.Τ., με την υπ' αριθμ. ...48/28-07-1970 Κοινή Απόφαση των Υπουργών Συνταξιονομίας και Οικονομικών, που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Β' 599/27-08-1970. Έτσι, οι ως άνω απαλλοτριωθείσες εδαφικές εκτάσεις με το αιγιαλό (Τ.Δ.Κ.), συνολικού εμβαδού (245.775 + αιγιαλός 80.620) 326.395 τ.μ., αποτελούν μία ενιαία έκταση, η οποία προορίζεται, σύμφωνα με τις περί απαλλοτριώσεως αυτής αποφάσεις, για τουριστική ανάπτυξη της περιοχής ..., με την εκτέλεση "ολοκληρωμένων" έργων, προς επίτευξη του σκοπού της δημόσιας ωφέλειας. Περαιτέρω, με το άρθρο 6 παρ. 18 στοιχ. β' του Ν. 2160/1993 (ΦΕΚ Α' 118/1993), με τον οποίο ρυθimióταν θέματα τουριστικού ενδιαφέροντος, προβλέφθηκε η δημιουργία ζωνών τουριστικού ενδιαφέροντος και αναψυχής σε πέντε περιοχές της χώρας, μεταξύ των οποίων και η περιοχή ..., όπως αυτή προσδιορίστηκε με τις κατά τα έτη 1960 και 1970 αποφάσεις περί απαλλοτριώσεως. Οι επιτρεπόμενες στις περιοχές αυτές χρήσεις γης, καθώς και οι όροι του περιορισμού δόμησής τους, διατυπώθηκαν στο παράρτημα 1 του άρθρου 41 του νόμου αυτού, ενώ με την παρ. 18 στοιχ. δ' του ίδιου ως άνω άρθρου, ορίστηκε ότι: "Η εκτέλεση όλων των έργων που απαιτούνται για τη δημιουργία, λειτουργία, εκμετάλλευση και οικονομική βιωσιμότητα των περιοχών ΑΦΑΝΤΟΥ ΡΟΔΟΥ, ΑΓΙΟΥ ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ ΧΑΝΙΩΝ ΚΡΗΤΗΣ, ΚΑΡΑΘΩΝΑ ΝΑΥΠΛΙΟΥ ΚΑΙ ΛΑΓΟΝΗΣΙ ΑΤΤΙΚΗΣ, μπορεί να παραχωρείται σε επιχείρηση ή επιχειρήσεις (δημόσιες ή ιδιωτικές) ή σε όμιλο επιχειρήσεων (δημοσίων ή ιδιωτικών) εφεξής αποκαλούμενο Φορέα Διαχείρισης. Η παραχώρηση γίνεται με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ύστερα από πρόσκληση του Υπουργού για

εκδήλωση ενδιαφέροντος με δημόσιο διαγωνισμό. Με αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι όροι διενέργειας του διαγωνισμού και η διαδικασία μέχρι την υπογραφή της σχετικής συμβάσεως. Επιτροπή του διαγωνισμού είναι το Δ.Σ. του Ε.Ο.Τ. Η κατακύρωση του διαγωνισμού γίνεται μετά από εισήγηση του Δ.Σ. του Ε.Ο.Τ. και απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως". Τελικά, μετά από διάφορες νομοθετικές μεταβολές, η παραπάνω αρμοδιότητα του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας για παραχώρηση των ανωτέρω περιοχών, περιήλθε από 01-02-1996, στον Υπουργό Ανάπτυξης (άρθρο 2 του Ν. 1835/1989, 1 και 2 του π.δ/τος 417/1991, 1 του π.δ/τος 459/1993, 1 και 2 του π.δ/τος 27/1996, 1 του π.δ/τος 122/2004 και 1 του Ν. 3270/2004). Ο Υπουργός Ανάπτυξης με την υπ' αριθμ. Τ/4116/25-08-1998 απόφασή του, που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Β' 950/2-09-1998, εξήγγειλε την έναρξη της διαδικασίας για τη δημιουργία Ζώνης Τουρισμού και Αναψυχής στην περιοχή ..., με τους όρους και προϋποθέσεις που όριζε ο Ν. 2160/1993. Με την ίδια απόφαση δηλώθηκε ότι η εκτέλεση όλων των αναγκαίων προς τούτο έργων θα ανατεθεί σε Φορέα Διαχείρισης, ο οποίος θα επιλεγόταν με δημόσιο διεθνή πλειοδοτικό διαγωνισμό, για την εκδήλωση ενδιαφέροντος. Ο διαγωνισμός αυτός προκηρύχθηκε με την υπ' αριθμ. Τ/4292/10-09-1998 απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και αφορούσε την παραχώρηση 326,3 στρεμμάτων, από τα οποία 245,7 στρέμματα ανήκαν κατά κυριότητα στον Ε.Ο.Τ., στον οποίο είχαν περιέλθει δυνάμει της ως άνω απαλλοτρίωσης και 80,6 στρέμματα αποτελούσαν αιγιαλό, που είχε χαρακτηριστεί ως Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα και η διοίκηση και διαχείρισή του είχε ανατεθεί στον Ε.Ο.Τ. Η προκήρυξη του ανωτέρω διαγωνισμού επαναλήφθηκε με την υπ' αριθμ. Τ/4292/01-10-1998 ορθή επανάληψη προκήρυξης του ίδιου Υπουργού, με την οποία η προς παραχώρηση έκταση περιορίστηκε σε 241,12 στρέμματα και περιελάμβανε 198,8 στρέμματα κυριότητας του Ε.Ο.Τ., στον οποίο είχαν περιέλθει με βάση την προεκτεθείσα απαλλοτρίωση και 42,32 στρέμματα αιγιαλού, που είχε χαρακτηριστεί ως Τ.Δ.Κ., η διοίκηση και διαχείρισή του οποίου είχε ανατεθεί στον Ε.Ο.Τ. Ο ως άνω δημόσιος διεθνής διαγωνισμός διεξήχθη στις 17-12-1998 και κατ' αυτόν ανακηρύχθηκε πλειοδότης η Κοινπραξία των εταιρειών "Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Α.Ε." και "Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε.", η οποία σύμφωνα και με την από 17-12-1998 προφορρά της διαμόρφωσε το μεγαλύτερο συγκριτικό τίμημα, κατά τα οριζόμενα στη διακήρυξη του διαγωνισμού. Μετά την ανακήρυξη του πλειοδότη με το από 27-1-1998 πρακτικό της Επιτροπής Διαγωνισμού, ο Υπουργός Ανάπτυξης, όπως είχε δικαίωμα από τη διακήρυξη, προέβη σε διαπραγματεύσεις με την πλειοδότη Κοινπραξία, προκειμένου η τελευταία να βελτιώσει την προσφορά της, εν' ωφέλειά του Ε.Ο.Τ. Μετά από τις διαπραγματεύσεις αυτές, η πλειοδότηρια υπέβαλε την από 11-2-1999 βελτιωτική πρόταση επί της προσφοράς της και επακολούθησε η κατακύρωση του αποτελέσματος του διαγωνισμού στην εν λόγω πλειοδότη Κοινπραξία με την επωνυμία "... ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 18 στοιχ. δ' του Ν. 2160/1983, με την υπ' αριθμ. Τ. 1839/14-5-1999 Απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, η οποία δημοσιεύθηκε στη Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ Β' 878/24-5-1999), αφού προηγήθηκε η σχετική θετική εισήγηση του Δ.Σ. του Ε.Ο.Τ. και μετά την ολοκλήρωση του, κατά το άρθρο 19, 7 του Π.Δ. 774/1980, προληπτικού ελέγχου νομιμότητας εκ μέρους του Ελεγκτικού Συνεδρίου, το οποίο αποφάνθηκε ομοφώνως ελέγχου της νομιμότητας της όλης διαδικασίας και του σχεδίου συμβάσεως. Όπως προαναφέρθηκε,

οι ανωτέρω εταιρείες συνέστησαν την Κοινοπραξία με την επωνυμία "... ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ" και το διακριτικό τίτλο "... Α.Ε.", η οποία ανέλαβε, με παράλληλη ευθύνη των δύο ως άνω ιδρυτών και μοναδικών μετόχων της, όλες τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα που απέρρασαν από τον ως άνω διαγωνισμό και την καταχώρηση του αποτελέσματος αυτού, για τη προσήκουσα εκπλήρωση των συμβατικών της υποχρεώσεων. Η σύσταση της Κοινοπραξίας αυτής ήταν υποχρεωτική, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 18 στοιχ. δ' του Ν. 2160/1983 και τα άρθρα 2, 8.1.7 και 10 1γ' της διακήρυξης του διαγωνισμού. Μετάφω της εν λόγω Κοινοπραξίας, ως Φορέα Διαχείρισης, κατά τον Ν. 2160/1983 και του Υπουργού Ανάπτυξης, ενεργούσαν ως νομίμου εκπροσώπου και για λογαριασμό του Ε.Ο.Τ., καταρτίστηκε η υπ' αριθμ. .../22-09-1999 Σύμβαση Μίσθωσης Ακινήτου (Σύμβαση Παραχώρησης της χρήσης και εκμετάλλευσης προς τουριστική αξιοποίηση έκτασης του Ε.Ο.Τ. 241,12 στρεμμάτων), ενώπιον της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Μ. Π. Δ., που μεταγράφηκε νόμιμα, με αντικείμενο την παραχώρηση στην αντισυμβαλλόμενη εταιρία, για χρονικό διάστημα σαράντα (40) ετών, της χρήσης και εκμετάλλευσης προς τουριστική αξιοποίηση έκτασης του Ε.Ο.Τ. συνολικού εμβαδού 241,12 στρεμμάτων, που περιλαμβάνει αφενός το ξενοδοχειακό συγκρότημα του Λαγονησίου (Ξενία Λαγονησίου και λουπές τουριστικές εγκαταστάσεις) και αφετέρου αιγιαλό (42,32 στρεμμάτων), ο οποίος έχει χαρακτηριστεί ως Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα και του οποίου η διοίκηση και διαχείριση είχε ανατεθεί στον Ε.Ο.Τ. Εξάλλου, με το άρθρο 12 του Ν. 2636/1998, συνειστήθη η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία " ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ε.Ο.Τ.", για τη διαχείριση της περιουσίας του τελευταίου, η οποία μετονομάστηκε αρχικώς σε "ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ " (άρθρο 9 παρ. 4 Ν. 2837/2000), ακολούθως σε "ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε." (άρθρο 2 παρ. 1 στοιχ. δ' Ν. 3270/2004) και η οποία σύμφωνα με το άρθρο 13 του ανωτέρω Ν. 2626/1998 (όπως αυτό αντικαταστάθηκε με άρθρο 9 παρ. 6 του Ν. 2837/2000) έχει αυτοδικαίως τη διοίκηση, διαχείριση και αξιοποίηση της περιουσίας και των επιχειρηματικών μονάδων του Ε.Ο.Τ., δικαιούμενη να ενεργεί κάθε πράξη διαχειριστικής και διαθέσεως για δικό της λογαριασμό και στο όνομά της, για την επίτευξη δε του σκοπού της μπορεί να ασκεί οποιαδήποτε πράξη ή δραστηριότητα και ιδίως να διαθέτει τα περιουσιακά στοιχεία του Ε.Ο.Τ. με πώληση ή ανταλλαγή, να εκμισθώνει αυτά, να ενδύει και ενάγει και διεκδικεί στο όνομά της κάθε δική που αφορά τα στοιχεία αυτά. Μετά την άσκηση της υπό κρίση αγωγής, μετονομάστηκε, μετά την απορρόφηση της "ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.", σε "ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε." (άρθρο 47 του Ν. 3943/31-3-2011), εν συνεχεία δε, μετά την κατά το Δεκέμβριο του έτους 2011 απορρόφηση και της "ΚΤΗΜΑΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (ΚΕΔ) Α.Ε.", δυνάμει των διατάξεων του Ν. 4002/2011, σε συνδυασμό με την υπ' αριθμό Δ6Α 1162069 ΕΣ 2011 ΚΥΑ (ΦΕΚ 2779 Β'/2-12-2011) μετονομάστηκε σε "ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (ΕΤ.Α.Δ.) Α.Ε.", επωνυμία με την οποία παρίσταται πλέον ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου. Στη συνέχεια, δυνάμει του άρθρου 16 του ν. 4146/2013 "Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ 90 Α'/18-04-2013), συστάθηκε η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.", η οποία με το Ν. 4321/2015 (ΦΕΚ Α' 32/21-03-2015), σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 41082/2015 Κ.Υ.Α. (ΦΕΚ 2424 Β'/16-04-2015) απορροφήθηκε ως σύνολο ενεργητικού και παθητικού από την "ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.", η οποία δυνάμει της παρ. 3 του άρθρου 1 της ανωτέρω Κ.Υ.Α., ως καθολική διάδοχος συνεχίζει τις δικές της απορροφηθείσας εταιρείας.

Ειδικότερα, στο άρθρο 13 παρ. 1 του ιδρυτικού της νόμου 2636/1998, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 9 παρ. 6 του Ν. 2837/2000, ορίζεται ότι: α) Σκοπός της εταιρίας είναι η αξιοποίηση, η διαχείριση και η αξιοποίηση της περιουσίας και των επιχειρηματικών μονάδων του Ε.Ο.Τ., β) Η εταιρία έχει αυτοδικαίως από την έναρξη ισχύος της παρούσας διάταξης, τη διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση της περιουσίας και των επιχειρηματικών μονάδων του Ε.Ο.Τ., όπως προσδιορίζονται στο παρόν άρθρο, δικαιούμενη να ενεργεί κάθε πράξη διαχειριστικής και διαθέσεως για δικό της λογαριασμό και στο όνομά της, γ) Ο κινητός εξοπλισμός όλων των επιχειρηματικών μονάδων των οποίων η εταιρία έχει κατά τα ανωτέρω τη διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση, περιέρχεται σε αυτήν κατά κυριότητα, χωρίς ανταλλάγματα και λογιστική αξία". Ο ανωτέρω σκοπός συμπληρώθηκε με το άρθρο 5 παρ. 1 του Ν. 3270/2004, που όρισε ότι η αξιοποίηση της περιουσίας του Ε.Ο.Τ. γίνεται "σύμφωνα με τους στόχους και τις προτεραιότητες της τουριστικής πολιτικής της χώρας". Περαιτέρω, στην προαναφερμένη υπ' αριθμ. .../22-09-1999 Μισθωτική Σύμβαση και ειδικότερα στα άρθρα 1, 2 και 3 αυτής ορίζονται τα εξής: Άρθρο 1" - Αντικείμενο της σύμβασης: "... 3. Ο Ε.Ο.Τ. παραχωρεί ... τη χρήση και εκμετάλλευση της περιγραφόμενης πιο πάνω έκτασης (τουριστικής ζώνης) και του υπάρχοντος σε αυτή ξενοδοχειακού συγκροτήματος, με όλα τα συστατικά και παραρτήματα, με σκοπό την τουριστική ανάπτυξη και αξιοποίηση αυτών και την αναβάθμιση του προσφερομένου τουριστικού προϊόντος, με τη δημιουργία εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (δημιουργία ζώνης τουρισμού και αναψυχής), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 18, 31 παρ. 7, 8, 9 και 10 και 33 του Ν. 2160/2003... ". Άρθρο 2" - Επενδυτικό Πρόγραμμα: "1.0 Μισθωτής - Φορέας Διαχείρισης αναλαμβάνει την υποχρέωση να δημιουργήσει και στη συνέχεια λειτουργήσει και εκμεταλλευθεί σε όλη τη διάρκεια της παραχώρησης το αναφερόμενο στην οικονομική προσφορά του Τουριστικό Συγκρότημα μικτού τύπου, που περιλαμβάνει τις εξής ενότητες: α) Ξενοδοχειακό Συγκρότημα Ι, Τάξης ΑΑ (Ξενοδοχικό κλασσικού τύπου, Συνεδριακό κέντρο, Bungalows), β) Ξενοδοχειακό Συγκρότημα ΙΙ (Επυλμαμένον διαμερισμάτων, τάξης ΑΑ), γ) Τουριστικές κατοικίες και επαύλεις πολυτελείας, δ) Συγκρότημα Καταστημάτων - Εστιατορίων, ε) Ξενοδοχειακό Λιμένα". Συμφωνήθηκε, επίσης, ότι η μεν συνολική επιφάνεια της εκμετάλλευσης δεν θα υπερβαίνει τα 35.000 τ.μ., η δε εκτιμώμενη δαπάνη προϋπολογίστηκε στο ποσό των 10.700.000.000 δραχμών, όπως ειδικότερα αναλύεται, κατά κατηγορία έργου, στο άρθρο 2 της σύμβασης. Εξάλλου, με το άρθρο 3' της σύμβασης ορίστηκε ότι: "Η παραχώρηση θα αρχίζει από την ημερομηνία παράδοσης της μίσθιας έκτασης με το υπάρχουν σε αυτή ξενοδοχειακό συγκρότημα στον Μισθωτή - Φορέα Διαχείρισης, που θα γίνει υποχρεωτικά με πρωτόκολλο παράδοσης και παραλαβής και θα λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία μετά 40 χρόνια". Περαιτέρω, με το άρθρο 5' της σύμβασης καθορίστηκε το μίσθωμα, το οποίο διακρίνεται σε ετήσιο, πενταετές και εφάπαξ, η υποχρέωση καταβολής του οποίου αρχίζει από την ημερομηνία παράδοσης του μισθίου τουριστικού συγκροτήματος. Ειδικότερα, το ετήσιο μίσθωμα συμφωνήθηκε στο πρώτο έτος της μίσθωσης στο ποσό των 700.000.000 δραχμών, το οποίο θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή του προηγούμενου έτους και θα προκατάβλλεται σε δύο ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις, μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο των μηνών Ιουνίου και Δεκεμβρίου. Το πενταετές μίσθωμα συμφωνήθηκε στο ποσό των 1.650.000.000 δραχμών, το οποίο θα αφορά το αντίτιμο της εκμίσθωσης για πέντε χρόνια και θα προκατάβλλεται σε δύο εξαμηνιαίες δόσεις, κατά το πρώτο έτος εκάστης πενταετίας.

Το εφάπαξ μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των 50.000.000 δραχμών, καταβλητέο σε πέντε ετήσιες ισόποσες δόσεις, η πρώτη των οποίων θα καταβληθεί με την παράδοση της έκτασης, οι δε υπόλοιπες ανά δωδεκάμηνο, εντός του πρώτου μήνα από την έναρξη αυτού, ενώ με το άρθρο 6' της σύμβασης ορίστηκαν οι εγγυήσεις καλής εκτέλεσης, τόσο της παραχώρησης, όσο και της επένδυσης. Η μίσθια έκταση των 241,12 στρεμμάτων παραδόθηκε στη μισθώτρια στις 22-10-1999 και η ημερομηνία αυτή αφετηρίαίεται και την έναρξη της μίσθωσης. Τέλος, στο άρθρο 24' της σύμβασης, με τον τίτλο "Διαιτιδία - Εφαρμοστέο Δίκαιο, ορίστηκε ότι: "Με την επιφύλαξη του επόμενου άρθρου, όλες οι διαφορές που τυχόν θα προκύψουν από την παρούσα σύμβαση παραχώρησης, θα υπάγονται αποκλειστικά στην αρμοδιότητα των δικαστηρίων των Αθηνών", ενώ στο άρθρο 25' της σύμβασης ορίστηκε ρητά ότι: "Κάθε διαφορά μεταξύ του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) αφενός και του Μισθωτή - Φορέα Διαχείρισης αφετέρου, που θα ανακύπτει από την εφαρμογή και εκτέλεση της παρούσας σύμβασης και θα αναφέρεται στην εκτέλεση ή την ημερημνία των όρων αυτής και ιδίως στον τρόπο εκπληρώσεως των συμβατικών υποχρεώσεων του Μισθωτή - Φορέα Διαχείρισης και στο ύψος της επένδυσης που έχει αναλάβει την υποχρέωση να πραγματοποιήσει θα επιλύεται αποκλειστικά με διατήρησι από διαιτητικό δικαστήριο συγκροτούμενο από τρεις διαιτητές". Δηλαδή τα συμβαλλόμενα μέρη συνήψαν έγκυρη ρήτρα διαιτησίας, σύμφωνα με την οποία εκδήλωση την σαφή βούλησή τους να επιλύουν κάθε μελλοντική διαφορά, που θα ανέκυπτε από την εφαρμογή και την εκτέλεση της σύμβασης αυτής, με προσφυγή στη διαιτητική διαδικασία. Η ανωτέρω αρχική σύμβαση τροποποιήθηκε στη συνέχεια, δυνάμει της υπ' αριθμ. ...-4-2003 Σύμβασης, η οποία καταρτίστηκε ενώπιον της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ι. Δ., μεταξύ αφενός του Υπουργού Ανάπτυξης και του Διευθύνοντος Συμβούλου, ως νομίμων εκπροσώπων της εταιρείας με την επωνυμία "ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε." και αφετέρου της μισθώτριας Κοινοπραξίας και των μελών της. Με τη σύμβαση αυτή συμφωνήθηκαν, μεταξύ άλλων, από τα μέρη τα εξής: "... 6. Διαρκούσης της μισθώσεως η μισθώτρια με σειρά εγγράφων της γνωστοποιήσει στην "Ε.Τ.Α. Α.Ε." ότι, για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα της, διαταράχθηκε η ισορροπία της συμβάσεως και παρακλώθηκε αυτή στην εκ μέρους της ομαλή και απρόσκοπτη χρήση του μισθίου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση, με συνέπεια να υποστεί σημαντική οικονομική ζημία, άνευ υπαιτιότητάς της ... 8. Κατόπιν των ανωτέρω, οι εδώ συμβαλλόμενοι, χάριν συμβιβαστικής επίλυσης της προκύψασας διαφοράς, συμφωνούν και κάνουν αμοιβαίως αποδεκτά τα παρακάτω, κατ' αντίστοιχη τροποποίηση των όρων της αρχικής σύμβασης (.../99)". Ειδικότερα, επήλθαν οι εξής τροποποιήσεις: α) Μετατέθηκε ο χρόνος έναρξης της μίσθωσης και αντί της 22-10-1999, ορίστηκε ως χρόνος έναρξης της μίσθωσης η 01-03-2000 (την ημερομηνία αυτή αποχώρησε από το μίσθιο η κατέχουσα αυτό εταιρεία "Γενικά Τουριστικά Επιχειρήσεις") και η λήξη αυτής την αντίστοιχη ημερομηνία μετά σαράντα χρόνια (άρθρο 1, β) Συμφωνήθηκε ότι για το χρονικό διάστημα από 01-03-2000 έως 01-03-2005, που κατά κοινή εκτίμηση των συμβαλλόμενων προβλέπεται να έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής των νέων εγκαταστάσεων και εφεξής για 24 μήνες, κατά μέγιστο όριο "η μισθώτρια θα καταβάλει συνολικό μίσθωμα ίσο προς το ήμισυ του ετήσιου μισθώματος των 700.000.000 δραχμών, για περίοδο λειτουργίας πέντε μηνών κατ' έτος, μη υποχρεούμενη σε καταβολή μισθώματος για την περίοδο μη λειτουργίας και εκμετάλλευσης μισθίου εντός της ως άνω κατασκευαστικής περιόδου" (άρθρο 2, γ) Η μισθώτρια ανέλαβε την υποχρέωση να εκτελέσει στο μίσθιο με δική της μέριμνα, ευθύνη

και δαπάνες, χωρίς δικαίωμα συμψηφισμού ή αποζημίωσης, επενδυτικό σχέδιο προϋπολογισμού 37.862.056.000 δραχμών (σε ευρώ 111.114.000), το οποίο σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να είναι αξίας κατώτερης των 30.000.000.000 δραχμών (σε ευρώ 88.041.085,84) (άρθρο 5 παρ. 1). Τα έργα αυτά αναφέρονται στον συνημμένο στην τροποποιητική σύμβαση πίνακα Ι, περιέχονται από 29-11-2001 αρχιτεκτονική μελέτη της μισθώτριας, που εγκρίθηκε από τον Ε.Ο.Τ. και αποτίθεται ελαχίστη υποχρεωτική ένδυσση, που δεσμεύεται να εκτελεστεί η μισθώτρια στο μίσθιο. Μεταξύ των έργων αυτών περιλαμβάνονται 35 νέες κατοικίες και 3 νέες τουριστικές επαύλεις, δ) Συμφωνήθηκε παράταση της μίσθωσης κατά δέκα πέντε (15) έτη από τη λήξη του χρόνου της αρχικής, με την προϋπόθεση ότι θα έχει υλοποιηθεί επενδυτικό έργο αξίας τουλάχιστον 88.041.085,84 ευρώ. Εξάλλου, η εν λόγω Τροποποιητική Σύμβαση, προέβλεπε στο άρθρο 5 παρ. 4, ότι κατά την πορεία εκτέλεσης του εν γένει επενδυτικού προγράμματος, η ενάγουσα θα παραχωρήσει στην μισθώτρια εταιρεία, με αυτοτελή σύμβαση μίσθωσης, διάρκειας ίσης με την κυρία (αρχική) σύμβαση, τη χρήση ακάλυπτης εδαφικής έκτασης, παρακείμενης και σε επαφή με την έκταση του μισθίου της κυρίας σύμβασης, εμβαδού 40.300 τ.μ. περίπου, καθώς και τη χρήση του έμφορου της έκτασης αυτής αιγιαλό, εμβαδού 34.300 τ.μ. περίπου, που έχει ανακρυχθεί ως Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα με το β.Δ. 448/27-05-1970, του οποίου τη χρήση έχει η "Ε.Τ.Α. Α.Ε.", αντί ετήσιου μισθώματος, το οποίο θα καθορισθεί κατά τις οικείες διατάξεις περί μίσθωσης αιγιαλού και παραλίας. Ακόμη, στο άρθρο 5 παρ. 5 προβλέφθηκε ότι, πέραν των έργων υποχρεωτικής επένδυσης, που ορίζονται στον πίνακα Ι, η μισθώτρια μπορεί να εκτελέσει και προαιρετικά έργα αξίας 24.549.000 ευρώ, τα οποία αναφέρονται στον συνημμένο πίνακα ΙΙΙ, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται η κατασκευή Κέντρου Διοικητικών Υπηρεσιών, σε γήπεδο 2,8 στρεμμάτων, ιδιοκτησίας "Ε.Τ.Α. Α.Ε.", έναντι του ξενοδοχίου ... και η κατασκευή ελικοδρομίου προς εξυπηρέτηση του ξενοδοχείου ... στη Βραχονησίδα ..." (δημιού κτήμα ...), ενώ στο άρθρο 5 παρ. 6 της σύμβασης αυτός, ορίζονται τα εξής: "Είτε για λόγους σχεδιασμού του επενδυτή, είτε εξαιτίας του είδους και της φύσης των εκτελούμενων εργασιών, είναι δυνατόν να τροποποιηθεί η εγκατεστημένη από τον Ε.Ο.Τ. μελέτη και, αντί της καταδόξης, να προκριθεί η πλήρης ανακατασκευή του κτιρίου του παλαιού ξενοδοχείου. Ο αριθμός των κτινών του κτιρίου του παλαιού ξενοδοχείου που τυχόν ανασκευασθεί, δεν θα υπονοπολογίζεται στον ελάχιστο αριθμό των οκτακώσων (800) κτινών, που έχει αναλάβει να εκτελέσει η μισθώτρια σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παραπάνω παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου". Τέλος, με το άρθρο 9 της σύμβασης και με τον τίτλο "Συμπληρωματικότητα της Σύμβασης Μίσθωσης", ορίστηκε ότι για όλα θέματα δεν ρυθμίζονται σ' αυτή, θα εξακολουθεί να ισχύει η αρχική (υπ' αριθμ. .../22-09-1999) Σύμβαση Μίσθωσης. Επακολούθησε το πρακτικό 130/30-9-2003 του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας "ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.", με το οποίο κατ' επίκληση, μεταξύ άλλων, της νομοθεσίας περί αιγιαλό και του Κανονισμού Μισθώσεων - εκμισθώσεων της τελευταίας, αποφασίστηκε η εκμίσθωση, με απευθείας ανάθεση, στην εταιρεία "... Α.Ε." ακάλυπτης εδαφικής έκτασης, συνολικής επιφάνειας 85.195 τ.μ., η οποία είναι παρακείμενη και σε επαφή με την έκταση που εκμισθώθηκε στην ίδια εταιρεία με την υπ' αριθμ. .../22-9-1999 αρχική σύμβαση. Μετά την πιο πάνω απόφαση, υπεγράφη μεταξύ αφενός του Υπουργού Ανάπτυξης και του Διευθύνοντος Συμβούλου της εταιρείας με την επωνυμία "ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε." και αφετέρου της Κοινοπραξίας με την επωνυμία "... Α.Ε.", η υπ' αριθμ. .../3-11-2003 "Συμπληρωματική Μισθωτική Σύμβαση

Ακινήτου", ενώπιον της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ι. Δ., που μεταγράφει νόμιμα στα βιβλία Μεταγραφών του Δήμου Κερατέας, στον τόμο 452, με αριθμό 336, σύμφωνα με την οποία εκμισθώθηκε, με απευθείας ανάθεση στην εν λόγω Κοινότητα, η ανωτέρω έκταση, εμβαδού 85.195 τ.μ. Από την έκταση αυτή, ένα μέρος 46.895 τ.μ. ανήκει κατά κυριότητα στον Ε.Ο.Τ., προέρχεται δε από τις προαναφερόμενες απαλλοτριώσεις και το υπόλοιπο μέρος των 38.300 τ.μ. αποτελεί αιγιαλό, ο οποίος έχει χαρακτηριστεί ως Τουριστικό Δημοσίο Κτίσμα και είχε παραχωρηθεί από το Δημόσιο κατά διοίκηση και διαχείριση στον Ε.Ο.Τ. και στη συνέχεια στην ενάγουσα, ως εκ του νόμου διάδοχο αυτού. Ολοκληρώθηκε, έτσι, η διάθεση της έκτασης των 326 στρεμμάτων περίπου, που προέβλεπε η αρχική προκήρυξη (Τ.4292/10-09-1998), την οποία ο Φορέας Διαχείρισης ανέλαβε να αναπτύξει τουριστικά, με την δημιουργία έργων και την λειτουργία εκμετάλλευσης και βιωσιμότητας της τουριστικής μονάδας Λαγονησίου. Η εκμισθωθείσα ως άνω ακάλυπτη εδαφική έκταση, καλείται παρακείμενη και βρίσκεται σε επαφή με την έκταση που εκμισθώθηκε με την αρχική υπ' αριθμ. .../22-9-1999 Σύμβαση (αποτελεί την προς ανατολάς προέκταση του βασικού μισθίου) συμφωνήθηκε δε ότι η μίσθωση αυτή, αποτελεί παρεπόμενη της μίσθωσης, που καταρτίστηκε με την αρχική σύμβαση, διεπόμενη από τους όρους και τις συμφωνίες που αναφέρονται σ' αυτή (παρεπόμενη μίσθωση), μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και οι ακόλουθοι: α) Η διάρκεια αυτής οριστηκε ίση με τη διάρκεια της αρχικής μίσθωσης, όπως η τελευταία τροποποιήθηκε με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παρ. 4 της υπ' αριθμ.04-2003 Τροποποιητικής Σύμβασης, αρχιμένη από την ημέρα παράδοσης του μισθίου στη μισθώτρια και λήγουσα αυτοδικαίως την ίδια ημερομηνία που θα λήξει ή θα λυθεί με οποιοδήποτε τρόπο η κύρια σύμβαση, σε κάθε δε περίπτωση η παράδοση του μισθίου στη μισθώτρια θα γίνει εντός μηνός από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, β) Το μίσθωμα συμφωνήθηκε πάγιο επίσης και για το έτος 2003 καθορίστηκε στο ποσό των 159.000 ευρώ, εκ του οποίου 15.000 ευρώ αφορά το ετήσιο μίσθωμα της έκτασης του αιγιαλού και 144.000 ευρώ αφορά το ετήσιο μίσθωμα της υπόλοιπης έκτασης. Ειδικά για το έτος 2003, ενόψει του πιθανολογούμενου χρόνου σύναψης της σύμβασης, συμφωνήθηκε ότι δεν θα καταβληθεί μίσθωμα, πλην όμως, το μίσθωμα του έτους 2003 θα ληφθεί ως βάση για σταδιακές αναπροσαρμογές του μισθώματος κατά τα έτη 2004 και επείκενα. Η καταβολή του ως άνω μισθώματος θα αρχίσει από 1-1-2009 και επείκενα ήτοι μετά την πάροδο πενταετίας από της υπολογιζόμενης υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης, μέχρι τότε δε η μισθώτρια θα καταβάλει μόνο το αναλογούν στον αιγιαλό μίσθωμα, το οποίο για το έτος 2003 υπολογίζεται στο ποσό των 15.000 ευρώ, γ) Η μισθώτρια, σε περίπτωση που αποφασίσει να εκτελέσει έργα στην εν λόγω έκταση, σε συμμόρφωση πάντοτε με τις επιτρεπόμενες για την περιοχή χρήσεις, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, οφείλει προηγουμένως να υποβάλει στην "Ε.Τ.Α. Α.Ε." πλήρη φάκελο για την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης των εργασιών. Τα έργα γίνονται με αποκλειστική φροντίδα, ευθύνη και έξοδα της, χωρίς δικαίωμα συμφητισμού τους με μισθώματα και σύμφωνα με τις προδιαγραφές που απαιτεί η ισχύουσα νομοθεσία, με άδεια, όπου απαιτείται, των αρμοδίων αρχών, η οποία θα εκδίδεται από τις αρμόδιες αρχές, με ευθύνη και δαπάνες της μισθώτριας, στο όνομα του ιδιοκτήτη Ε.Ο.Τ. Τέλος, στο άρθρο 6 της σύμβασης αυτής, με τίτλο "Ειδικό Όροι", αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: "1. Η χρήση του τμήματος της έκτασης που μισθώνεται με την παρούσα σύμβαση και αποτελεί αιγιαλό, που έχει ανακηρυχθεί σε Τουριστικό Δημοσίο Κτίσμα (Τ.Δ.Κ.), θα γίνεται πάντοτε σε συμμόρφωση με την εκάστοτε ισχύουσα για τον αιγιαλό και τα Τ.Δ.Κ. νομοθεσία, εφαρμοζόμενων

αναλόγως και των περί τούτου όρων της κυρίας σύμβασης. 2. Γίνεται μεία ότι ο Δήμος Καλυβίων Θορικού και η Αναπτυξιακή Κατασκευαστική Δημοτική Επιχείρηση του Δήμου Καλυβίων Θορικού Αττικής, έχουν ασκήσει κατά της "Ε.Τ.Α. Α.Ε." : α) την από 18-06-2002 αίτηση τους ενώπιον του Εισαγγελέως Πρωτοδικών Αθηνών, με την οποία ζητούσαν να αναγνωρισθούν προσωρινά νομείς και διακόχιοι εκτάσεις αιγιαλού επί μήκους χλίων (1.000) μέτρων στην περιοχή Λαγονησίου, από το "... και προς το Σούνιο και β) την από 18-06-2002 αίτηση τους ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με αίτηση την προσωρινή ρύθμιση καταστάσεως, σε σχέση με το παραπάνω τμήμα αιγιαλού. Ο αιτήσης αυτές απερρίφθησαν με την υπ' αριθμ. .../2002 απόφαση του Εισαγγελέα Πρωτοδικών Αθηνών η πρώτη και η δεύτερη με την υπ' αριθμ. 4857/2002 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών.... 7. Κατά τα λοιπά ισχύουν αναλογικά οι όροι που έχουν συμφωνηθεί στην υπ' αριθμ. .../22-9-1999 αρχική σύμβαση μίσθωσης, με την οποία ο Ε.Ο.Τ. παραχώρησε τη χρήση και εκμετάλλευση για τουριστική αξιοποίηση έκτασης διακοσίων σαράντα ενός και 0,12 (241,12) στρεμμάτων στην περιοχή ..., σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2160/1993...". Περαιτέρω, από τα ίδια, όπως παραπάνω, αποδεικτικά στοιχεία της δικογραφίας που μνημονεύονται στην αντίστοιχη θέση της παρούσας προέκυψε ότι, η εκμισθώτρια δεν προέβη στην έγκαιρη παράδοση της εκτάσεως που εκμισθώθηκε στην μισθώτρια με την υπ' αριθμ. .../03-11-2003 Συμπληρωματική Μισθωτική Σύμβαση και συγκεκριμένα εντός μηνός από την υπογραφή της, δηλαδή έως την 04-12-2003, όπως όριζε η σύμβαση αυτή, αλλά παρά τις επανειλημμένες διαμαρτυρίες και οχλήσεις της μισθώτριας, εντελώς αντισυμβατικά αρνήται να πράξει τούτο, αλλά και να προεγκρίνει και προωθήσει για τελική έγκριση τις σχετικές μελέτες, σύμφωνα με το άρθρο 7" της αρχικής σύμβασης, σε συνδυασμό με το άρθρο 5" παρ. 2 και 4 και το άρθρο 9" παρ. 7 της Συμπληρωματικής Μίσθωσης, για την υπολοίπιση του επενδυτικού σχεδιασμού της μισθώτριας εταιρείας, προτάσσοντας διάφορα προσχήματα, με κατά κύριο λόγο την διακατοχή της μίσθιας έκτασης από τον γειτονικό Δήμο Καλυβίων Θορικού Αττικής. Ο εν λόγω Δήμος, παρά την έλλειψη οιοδήποτε δικαιώματος εμπραγμώτου ή ενοχικού ή κατά παραχώρηση επί της εκτάσεως αυτής και παρά την απόρριψη της σχετικής αιτήσεως του ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και την από 11-02-2004 αίτηση του ενώπιον του Συμβουλίου της Επικράτειας για ακύρωση της Συμπληρωματικής Μίσθωσης, με τις υπ' αριθμ. 4857/2002 και 2685/2010 αποφάσεις του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και του Συμβουλίου της Επικράτειας, αντίστοιχα συνέχισε να διακατέχει και να εκμεταλλεύεται την παρακείμενη έκταση, μισθώνοντας τμήματά της για τη λειτουργία κανίνας και τοποθέτηση ομπρελών κατά τη θερινή περίοδο και για τη διοργάνωση ομιλιών, εορταστικών εκδηλώσεων, συναυλιών και θεατρικών παραστάσεων, ενώ προέβη και στην ανέγερση μόνιμων και αυθαίρετων κατασκευών και άλλων εγκαταστάσεων. Επειδή λοιπόν, κατά την εκτέλεση των προαναφερομένων συμβατικών διαφορών μεταξύ των συμβληθέντων μερών, ως προς την τήρηση των εκατέρωθεν συμβατικών υποχρεώσεών τους και ειδικότερα αναφορικά με την έκδοση των οικοδομικών αδειών και την ακώλυτη χρήση της παρακείμενης έκτασης από την πρώτη εναγομένη - μισθώτρια, για την επίλυση αυτών η τελευταία προσέφυγε στη διαίτησις, σύμφωνα με τον διαλαμβανόμενο στο άρθρο 25 της αρχικής σύμβασης όρο περί διαίτησις και άσκηση εις βάρος της νυν ενάγουσας και ενώπιον του Διαιτητικού Δικαστηρίου, την από 19-07-2005 προσφυγή της, αιτούμενη, μεταξύ άλλων, να υποχρεωθεί (η ενάγουσα) να της παραδώσει τη χρήση της έκτασης που αφορούσε η "Συμπληρωματική Μισθωτική Σύμβαση". Επί της ως

άνω προσφυγής, η οποία συνεκδικάστηκε με την από 24-10-2005 αντιπροσφυγή, που άσκησε η νυν ενάγουσα - εκμισθώτρια, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 4/16-01-2006 Διαιτητική Απόφαση, η οποία έκρινε, μεταξύ άλλων, ότι από το περιεχόμενο της αρχικής και των μεταγενεστέρων συμβάσεων, με σαφήνεια προέκυπτε ότι: Α) Η συμφωνία αυτή, στο σύνολό της, αποτελεί μικτή σύμβαση, η οποία περιλαμβάνει: α) τη μίσθωση της δημοπρατηθείσας εκτάσεως και β) την τουριστική αξιοποίηση αυτής για την κατασκευή και λειτουργία έργων εξέχουσας τουριστικής υποδομής. Β) Τα ακίνητα που εκμισθώθηκαν (αρχικώς και μεταγενεστέρως) έχουν συνολικό εμβαδό 326.395 τ.μ. και αποτελούνται από: ι) γήπεδο εμβαδού 245.775 τ.μ., το οποίο ανήκει στην κυριότητα του Ε.Ο.Τ., περιήλθε δε σε αυτόν δυνάμει των απαλλοτριώσεων που προαναφέρθηκαν και ιι) αιγιαλό συνολικού εμβαδού 80.620 τ.μ. Ο αιγιαλός αυτός έχει χαρακτηριστεί ως Τ.Δ.Κ., η διοίκηση και διαχείριση του οποίου ανατέθηκε στον Ε.Ο.Τ. και εν συνεχεία στην καθής η προσφυγή" Ε.Τ.Α. Α.Ε. ". Με βάση τις παραδοχές αυτές και αφού έκρινε ότι οι προαναφερόμενες συμβάσεις αποτελούν μία ενιαία σύμβαση, υποχρέωσε την καθής η προσφυγή - ενάγουσα, όπως, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την επίδοση σε αυτή αντιγράφου της απόφασης: Α) Παραδώσει στην προσφεύγουσα - πρώτη εναγομένη, την ακώλυτη χρήση της έκτασης των 85.195 τ.μ., την οποία εκμισθωσε σ' αυτή με το υπ' αριθμ. .../03-11-2003 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ι. Δ., η οποία κείται ανατολικά και σε επαφή με τη χερσονησίδα " Λαγονήσι " Αττικής και αποτελείται από γήπεδο εμβαδού 46.895 τ.μ. και αιγιαλό 38.300 τ.μ., εμφανίζεται δε στο υπ' αριθμ.05-2003 και υπό κλίμακα 1:2000 τοπογραφικό διάγραμμα της " Ε.Τ.Α. Α.Ε. ", υπό στοιχεία Ω , α , Ω1 , Δ, Ε1, Ε, Ζ, Η, Θ, Β, Ι, Κ, Λ, Μ, Ν, Ξ, Ο, Π, Π1, Ρ, Ω, το οποίο είναι προσαρτημένο στο ως άνω μισθωτήριο (υπό στοιχ. Αα του διατακτικού), Β) Ζητήσει από την Επιτροπή Καθορισμού Αιγιαλού και παραλίας, με αίτηση της προς την Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου, τον επανακαθορισμό του αιγιαλού που εκμισθώθηκε στην προσφεύγουσα με τα υπ' αριθμ. .../03-11-2003 και .../22-09-1999 συμβόλαια των Συμβολαιογράφων Ι. Δ. και Μ. Π., αντιστοίχως, Γ) Προβεί στη θεώρηση προς έγκριση των φακέλων που έχει υποβάλει σε αυτή η προσφεύγουσα για την κατασκευή: α) Ναυαθλητικού Κέντρου, β) Κτιρίου για τη στέγαση του Εστιατορίου - snack bar ... και γ) Συνεδριακού - Πολιτιστικού Κέντρου, βάσει των αναθεωρημένων σχεδίων και Δ) Ζητήσει από τη Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του ΥΠ.Ε.Χ.Δ.Ε. την έγκριση της από 23-09-2003 Συμπληρωματικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, που έχει υποβάλει σε αυτή η προσφεύγουσα (υπό στοιχ. Β, Γ και Δα του διατακτικού). Ωστόσο, την ίδια αντισυμβατική τακτική της εξακολούθησε η καθής η προσφυγή εκμισθώτρια και μετά την έκδοση της προαναφερομένης υπ' αριθμ. 4/16-01-2006 Διαιτητικής Απόφασης. Έτσι, η μισθώτρια εταιρεία επικαλούμενη την περί διαίτησις αίτηση του άρθρου 25 της αρχικής σύμβασης, προσέφυγε εκ νέου στην διαίτησις και άσκησε εις βάρος της νυν ενάγουσας εκμισθώτριας την από 12-03-2010 αίτηση - προσφυγή, με την οποία ζητούσε την επίδικση αποζημιώσεως για αποθετική ζημία από την καθυστέρηση εκτέλεσης της Συμπληρωματικής Μίσθωσης. Ειδικότερα, ισχυρίστηκε ότι εξαιτίας της ως άνω καθυστέρησης από την εκμισθώτρια να εκπληρώσει την παροχή της και να παραδώσει τη συμφωνημένη και ανεμπόδιστη χρήση της μίσθιας έκτασης, εντός της ορισθείσας προθεσμίας του ενός μηνός από την υπογραφή της υπ' αριθμ. .../03-11-2003 Συμπληρωματικής Μίσθωσης Ακινήτου, δηλαδή έως την 04-12-2003, δεν μπόρεσε να υλοποιήσει το επενδυτικό της πρόγραμμα, σύμφωνα με τον συμφωνημένο προορισμό του μισθίου. Ότι το επενδυτικό της σχέδιο περιελάμβανε τη δημιουργία και εκμετάλλευση : 1) οργανωμένων παραλιών της μίσθιας

εκτάσεως και 2) Ναυαθλητικού Κέντρου στο ιδιοκτησία του Ε.Ο.Τ. τμήμα της και ότι, εάν η εκμισθώτρια εκπλήρωνε την ως άνω συμβατική υποχρέωσή της και προέβησε ανεπιφυλάκτως τις σχετικές μελέτες, εκείνη θα ολοκλήρωνε τις εγκαταστάσεις οργανώσεως των παραλιών πριν από την έναρξη της τουριστικής περιόδου του έτους 2004, οπότε θα μπορούσαν και να λειτουργήσουν από την περίοδο αυτή, ενώ οι εγκαταστάσεις του Ναυαθλητικού Κέντρου προβλεπόταν να ολοκληρωθούν μετά 15μηνυ και να λειτουργήσουν από τον Μάρτιο του έτους 2005. Ωτι, εξαιτίας της μη υλοποιήσεως του επιχειρησιακού της σχεδιασμού, απώλεσε καθαρά κέρδη 9.410.444 ευρώ, από την μη εκμετάλλευση των οργανωμένων παραλιών, κατά τις τουριστικές περιόδους 2004 έως 2009 και καθαρά κέρδη 14.713.001 ευρώ, από την μη εκμετάλλευση του Ναυαθλητικού Κέντρου από 01-04-2005 έως 31-12-2010, τα οποία θα αποκόμιζε με πιθανότητα και κατά τη συνήθη πορεία των πραγμάτων, αν η εκμισθώτρια εκπλήρωνε τις ως άνω συμβατικές υποχρεώσεις της. Με βάση το παραπάνω ιστορικό, ζήτησε να υποχρεωθεί η εκμισθώτρια να της καταβάλει το συνολικό χρηματικό ποσό των 24.123.445 ευρώ, με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της προσφυγής. Επ' αυτής, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. .../14-12-2010 προσβαλλόμενη Διαιτητική Απόφαση, η οποία κατά πλειοψηφία, δέχθηκε, μεταξύ άλλων, ότι η εκμισθώτρια προσέκολε μεν την προσφεύγουσα, η οποία αναγκάστηκε να συμπράξει στην υπογραφή του από 22-02-2006 Πρωτοκόλλου Παράδοσης και Παραλαβής της (παρακείμενης) μίσθιας έκτασης, σε εκτέλεση της ως άνω Διαιτητικής Απόφασης, που είχε προσιδεωθεί στην εκμισθώτρια, πλην όμως, δεν επρόκειτο περί πραγματικής (υλικής) παραδόσεως της ανεμπόδιστης χρήσεως του μισθίου, αλλά απλώς περί ρηματικής παραδόσεως....., καθόσον η μίσθια έκταση δεν ήταν ελεύθερη για τη συμφωνημένη χρήση, διότι συγχρόνως και μετά την υπογραφή του Πρωτοκόλλου Παράδοσης και Παραλαβής, ο Δήμος Καλυβίων εξακολουθούσε να έχει καταλάβει το μίσθιο και να κάνει παράνομη και αυθαίρετη χρήση αυτού και η καθής η προσφυγή σε ουδεμία δικαστική ενέργεια προέβη για την αποβολή του Δήμου από το μίσθιο, παρά τις σχετικές υποδείξεις του Ε.Ο.Τ. και παρότι το Διοικητικό Συμβούλιο της είχε λάβει σχετικές αποφάσεις στο έτη 2002 και 2008 για δικαστικές ενέργειες κατά του Δήμου Καλυβίων. Ωτι παράβλη η εκμισθώτρια ενδεδίως στην υπογραφή του Πρωτοκόλλου Παράδοσης και Παραλαβής, για να μην εμπλακεί στις κυρώσεις που απειλούντο από το άρθρο 4" της Αρχικής Σύμβασης, το οποίο είναι εφαρμοστέο και στη Συμπληρωματική Σύμβαση, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 6. Ωτι, ενόψει των περιεχομένων στην υπ' αριθμ. .../03-11-2003 Συμπληρωματική Σύμβαση δηλώσεων των συμβαλλομένων, ερμηνευόμενων κατά τα άρθρα 173 και 200 του Α.Κ., σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, ευλόγως δημιουργήθηκε στην προσφεύγουσα η πεποίθηση ότι η σχετική εκκρεμότητα είχε ληφθεί και η μίσθια έκταση ήταν ελεύθερη από ζείση οποιοδήποτε δικαιώματος τρίτου υπ' αυτής και έτσι σε κάθε περίπτωση η εκμισθώτρια θα φρόντιζε για τούτο, διαφορετικά η μισθώτρια δεν θα υπέγραφε το Πρωτοκόλλο Παράδοσης και Παραλαβής, χωρίς να περιληφθεί σ' αυτό κάποιος σχετικός όρος, ώστε να μην βρεθεί εν γνώσει της σε αδιέξοδο. Ωτι, η ως άνω περιγραφόμενη συμπεριφορά του Δήμου Καλυβίων επί της μίσθιας εκτάσεως υπήρξε αδιάσκητη και καταλυτική, μη αφηρόσυτη περιβόρια αναμείζηνως δημιουργήθηκε στην φερόμενη ως παραδοθείσα έκταση, η συμφωνημένη χρήση της οποίας ουσιαστικά ουδέποτε περιήλθε σ' αυτήν και συνεπώς δεν συντελέστηκε η φερόμενη παράδοση, πράγμα που και η ίδια η εκμισθώτρια κατ' επανάληψη αναγνώρισε, τόσο με την αναφερομένη δήλωσή της στο άρθρο 1 παρ. 1.2 περ. VI της υπ' αριθμ. .../20-10-2009 Τροποποιητικής Σύμβασης, ότι

δηλαδή "τα συμβαλλόμενα μέρη αναγνωρίζουν ότι δεν υπήρξε οποιαδήποτε εξέλιξη με τη Συμπληρωματική Σύμβαση (.../2003) και δεν έχει μέχρι σήμερα παραδοθεί από την εκμισθώτρια η ακώλυτη (ελεύθερη) χρήση της παρακενένης έκτασης στη μισθώτρια, παρά την έκδοση της Διαιτητικής Απόφασης", όσο και με παρόμοιες ομολογίες της σε πολλά άλλα έγγραφα της, τα οποία λεπτομερώς μνημονεύει η ως άνω Διαιτητική Απόφαση. Ότι η συμβατική παράδοση στη μισθώτρια της διακατοχικής χρήσεως του μισθίου είναι διάφορος της παραδόσεως της νομής. Ότι, συνεπώς, επί ρημιακής παραδόσεως του μισθίου ανελυθέστερο για τη συμφωνημένη χρήση, δεν δύναται να γίνει λόγος περί "βραχεία χειρί παραδόσεως" (breve manu traditio) ή περί "μακρά χειρί παραδόσεως" (longu manu traditio) της νομής, κατ' άρθρο 976 του Α.Κ., η δε συμβολική παράδοση της διακατοχικής χρήσεως ανελυθέστερο μισθίου, δεν δύναται να σχετίζεται με οποιαδήποτε μορφή εικονικότητα. Ότι, παρόλα αυτά η εκμισθώτρια, όχι μόνο αδράνησε και επέδειξε αντισυμβατική ολιγωρία για την άρση και περαιτέρω αποτροπή της αυθαιρέτης συμπεριφοράς του Δήμου Καλυβίων και της Αναπτυξιακής Δημοτικής Επιχείρησής του, λαμβάνοντας δραστικά μέτρα προστασίας της περιουσίας του υποκατασταθέντος από αυτήν Ε.Ο.Τ. (π.χ. ασκώντας τα υπό του νόμου προβλεπόμενα ένδικα μέσα αποβολής του Δήμου από το μίσθιο ακίνητο, ώστε να καταστεί ελεύθερο για τη συμφωνημένη χρήση), αλλά αντιθέτως ευνοούσε την αυθαιρέσει του Δήμου, με το να επιτάσσει στη μισθώτρια να αποφύγει οποιαδήποτε δραστηριότητα επί της μίσθιας εκτάσεως, δηλώνοντας μάλιστα απεριφράστως ότι για την υλοποίηση της μισθωτικής συμβάσεως προσπατείται οπωσδήποτε η συναίνεση του Δήμου Καλυβίων. Ότι, κατ' ουσίαν, η εκμισθώτρια υποδαύλιζε τις αυθαιρέτες ενέργειες του Δήμου, αρνούμενη να εγκρίνει τις υποβαλλόμενες από την μισθώτρια σχετικές τεχνικές μελέτες για την κατασκευή του Ναυταθλητικού Κέντρου στο τμήμα ιδιοκτησίας του Ε.Ο.Τ., καθώς και των λοιπών εγκαταστάσεων του επενδυτικού της προγράμματος, με την προφανώς αβάσιμη αιτιολογία ότι η μίσθια έκταση υπάγεται στο από 27-02-1998 προεδρικό διάταγμα "Περί Λαυρεωτικής Ζώνης" και όχι στο ν. 2160/1993, όπως ρητώς είχε συνομολογηθεί σε όλες τις Μισθωτικές Συμβάσεις και η ίδια κατ' επανάληψη είχε αποδεχθεί. Ότι η εκμισθώτρια απέστειλε το υπ' αριθμ. .../17-12-2003 έγγραφο της, με το οποίο διαβεβαίωνε τον Δήμο Καλυβίων, ότι το σχέδιο ανάπτυξης θα διαμορφωθεί στα πλαίσια του π.δ./τος "Περί Λαυρεωτικής Ζώνης". Ότι με τον τρόπο αυτό, η εκμισθώτρια παραγνώριζε τα δικαιώματα του υποκατασταθέντος από αυτήν Ε.Ο.Τ., για κυριότητα και αποκλειστική διοίκηση και διαχείριση της μίσθιας εκτάσεως και κατέστησε έτσι το ζήτημα δυσεπίλυτο. Ότι η εκμισθώτρια αρκείται απλώς στην επιβεβαίωση των αυθαιρέσεων του Δήμου Καλυβίων και στην αποστολή εγγράφων διαμαρτυρίας, χωρίς όμως να λαμβάνει κατάλληλα και τελεσφόρα μέτρα για την αποβολή του από το μίσθιο, ώστε να καταστεί εφικτή η παράδοση στη μισθώτρια της ανενόητης χρήσεως του και μάλιστα προέβη σε προέγκριση ορισμένων μελετών, αλλά και πάλι με την επιφύλαξη ισχύος του π.δ./τος "Περί Λαυρεωτικής Ζώνης". Με βάση τις παραπάνω παραδοχές, το επιληφθέν της υποθέσεως Διαιτητικό Δικαστήριο, έκρινε, κατά πλειοψηφία, ότι η καθή η προσφυγή - εκμισθώτρια βρίσκεται σε διαρκή υπερημερία περί την εκπλήρωση των συμβατικών της υποχρεώσεων για έγκαιρη και ανεμπόδιστη παραχώρηση της συμφωνημένης χρήσεως της μίσθιας εκτάσεως στην προσφεύγουσα μισθώτρια, καθώς και να συμβάλει στην ανεπιφύλακτη έγκριση και περαιτέρω προώθηση για τελική έγκριση των αναγκαίων μελετών, με αποτέλεσμα η μισθώτρια να αδυνατεί να εκμεταλλευθεί αυτήν, σύμφωνα με τον συμφωνημένο προορισμό της και να υλοποιήσει το επενδυτικό της πρόγραμμα. Στη

συνέχεια, το ως άνω Διαιτητικό Δικαστήριο, απέρριψε τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν από την εκμισθώτρια - καθής η προσφυγή, που αφορούσαν το ζήτημα της υπαγωγής της επίδικης διαφοράς στη Διαιτησία και το παραδεκτό της ένδικης αιτήσεως - προσφυγής, ότι δηλαδή: 1) Η ως άνω συνομολογούμενη ρήτρα στο άρθρο 25 της Αρχικής Συμβάσεως (υπ' αριθμ. .../1999) είναι άκυρη λόγω αντιθέσεως της: α) στο άρθρο 11 του Κανονισμού Μισθώσεων της καθής και β) Στην Τ. 4292/10-09-1998 Προκήρυξη Διαγωνισμού περί εκδηλώσεως ενδιαφέροντος και γ) Στη διάταξη του άρθρου 24 της ίδιας αρχικής συμβάσεως, 2)

Η ένδικη διαφορά δεν υπάγεται στη διαιτητική ρήτρα του άρθρου 25 της Αρχικής Σύμβασης. 3) Το αντικείμενο της επίδικης διαφοράς βρίσκεται εκτός των διαφορών εκείνων που επιλύονται με διαιτησία, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. .../2010-09 Δεύτερη Τροποποιητική Σύμβαση Μίσθωσης και 4) Περί απαραδέκτου της προσφυγής λόγω ενεργητικής και παθητικής αναγκαστικής ομοδικίας και ακολούθως, κρίνοντας ως προς την νομική βασιμότητα της αιτήσεως - προσφυγής, δέχθηκε κατά πλειοψηφία αυτήν, ως νόμιμη, ερειδόμενη στις διατάξεις των άρθρων 574, 575, 584, 585 και 298 του Α.Κ., πλην του αιτήματος αυτής περί αποζημιώσεως για διαφυγόντα κέρδη πέραν της πρώτης συζητήσεως της προσφυγής, το οποίο απέρριψε ως πρόωγως ασκηθέν, κατά παραδοχή της σχετικής ενστάσεως της καθής η προσφυγή. Στη συνέχεια απέρριψε, κατά πλειοψηφία, τις ακόλουθες ενστάσεις και ισχυρισμούς της καθής η προσφυγή: 1) Ένσταση αποκλειστικής αιτήματος της προσφεύγουσας προς αποζημίωση, 2) Ένσταση πρόωγης ασκήσεως της προσφυγής στο σύνολό της. 3) Ένσταση περί καταχρηστικής ασκήσεως του δικαιώματος της αιτήσεως - προσφυγής, 4) Ένσταση σχετιζόμενη με τη χρήση του μισθίου, 5) Εσφαλμένη συσχέτιση της Αρχικής με την Συμπληρωματική Σύμβαση, 6) Μη πραγματική και άλλως υποθετική αποθετική ζημία της προσφεύγουσας, 7) Ένσταση συμμόρφωσης της καθής η προσφυγή προς την υπ' αριθμ. 4/2006 Διαιτητική Απόφαση και εκπληρώσεως των συμβατικών της υποχρεώσεων, 8) Ός προς την αποζημίωση για διαφυγόντα κέρδη κατά το χρονικό διάστημα από 2004 έως 22-02-2006, 9) Ός προς την αποζημίωση για διαφυγόντα κέρδη κατά το χρονικό διάστημα από το 2006 και εντεύθεν, 10) Καθυστερήσει υλοποίησης για λόγους που δεν οφείλονται στην ίδια (εκμισθώτρια) και γνώση των λόγων αυτών από την μισθώτρια,

11) Αποδοχή των ανωτέρω λόγων από την προσφεύγουσα στην Δεύτερη Τροποποιητική Σύμβαση του έτους 2009, 12)

Ενέργειες της εκμισθώτριας σύμφωνα με την Τροποποιητική Σύμβαση του έτους 2009 και υπέρ των συμφερόντων της μισθώτριας και 13)

Αδυναμία άσκησης αγωγών νομής από την "Ε.Τ.Α. Α.Ε.", αλλά και τους λοιπούς ισχυρισμούς της εκμισθώτριας, οι οποίοι, όπως έγινε δεκτό με την προβαλλόμενη απόφαση, καλύπτονται από το δεδικασμένο που απορρέει από την υπ' αριθμ. 4/2006 Διαιτητική Απόφαση. Τέλος, δικάζοντας επί της ουσιαστικής βασιμότητας της ενδίκου αιτήσεως - προσφυγής, δέχθηκε, κατά τη γνώμη πάντοτε της πλειοψηφίας, ότι εξαιτίας της ως άνω υπερημερίας της καθής η προσφυγή να παραδώσει στην προσφεύγουσα την ακώλυτη συμφωνημένη χρήση του μισθίου μέχρι την ως άνω συμβατικώς ορισμένη προθεσμία της 04-12-2003 και παράλληλως να συμπράξει στην έγκριση και προώθηση των

αναγκαίων μελετών, η μισθώτρια δεν μπόρεσε να υλοποιήσει, εντός του προγραμματισθέντος χρόνου και ακολούθως να εκμεταλλευθεί το επιχειρησιακό της πρόγραμμα, το οποίο περιελάμβανε: α) Εκμετάλλευση οργανωμένων παραλιών δύο περιοχών μήκους 150 και 300 μέτρων, με χώρο σταθμεύσεως 330 Ι.Χ.Ε. αυτοκινήτων, δύο εστιατόρια, έξι snack bar και έξι καταστήματα πωλήσεως διαφόρων συναφών με τη χρήση των παραλιών αβίων και β) Δημιουργία Ναυταθλητικού Κέντρου, με δραστηριότητες θαλασσιών αθλημάτων και κέντρο καταδόσεων, δύο εστιατόρια, τρία " μπαρ ", τέσσερα γήπεδα, υπόγειο πάρκινγκ 280 θέσεων, κλειστή και ανοιχτή πισίνα και ανοιχτό θέατρο. Ότι, εάν η εκμισθώτρια προέβανε εμπροθεσμως στην παραχώρηση του μισθίου ελεύθερου και κατάλληλου για την ανεμπόδιστη συμφωνημένη χρήση του και παράλληλως συνέβαλε κατά τη σύμβαση στην προέγκριση και προώθηση για την τελική έγκριση των αναγκαίων αρχιτεκτονικών και άλλων μελετών, ενόψει και της υφής και του μεγέθους των αναγκαίων εγκαταστάσεων και της μορφολογίας του εδάφους και των εν γένει συνθηκών, μετά πιθανότητας και κατά τη συνήθη πορεία των πραγμάτων, για την τελική έγκριση των αντιστοιχών μελετών και αδειών, από τις αρμόδιες Υπηρεσίες και την συνολική ολοκλήρωση των αναγκαίων εγκαταστάσεων από την μισθώτρια και την εν γένει υλοποίηση του ως άνω επενδυτικού της σχεδίου, θα χρειαζόταν τουλάχιστον οκτάμηνο διάστημα, αναφορικών με τις οργανωμένες παραλίες και τουλάχιστον εικοσάμηνο διάστημα, αναφορικών με το Ναυταθλητικό Κέντρο, με αποτέλεσμα η εκμετάλλευση των μεν οργανωμένων παραλιών να μην είναι εφικτή κατά την επομένη της συμφωνημένης παραλαβής του μισθίου τουριστική περίοδο (θέρος του έτους 2004), του δε Ναυταθλητικού Κέντρου θα ήταν δυνατή από το μεθεπόμενο έτος 2006. Ότι, με πιθανότητα και κατά τη συνήθη πορεία των πραγμάτων, κατά το χρονικό διάστημα μετά την ως άνω αποπεράτωση των εγκαταστάσεων του επενδυτικού της σχεδίου μέχρι την πρώτη συζήτηση της ένδικης αιτήσεως - προσφυγής, η μισθώτρια θα εκμεταλλευόταν τις ως άνω τουριστικές της εγκαταστάσεις και θα αποκόμιζε, κατά τις αντίστοιχες περιόδους, τα αναφερόμενα καθαρά κέρδη, μετ' αφάρηση των αντίστοιχων λειτουργικών εξόδων και λαμβάνοντας υπόψη τις εν γένει συνθήκες επιρροής (θέση και μορφολογία της μίσθιας έκτασης και της όλης περιοχής, προϋπάρχου έννοιας φήμης τουριστικού συγκροτήματος ... της μισθώτριας, προσφέροντος υψηλού επιπέδου υπηρεσιών, αλληλεπίδραση προς τις κρίσιμες νέες εγκαταστάσεις στη μίσθια έκταση και μέτρο συγκρισιμότητας μεταξύ των δύο συγκροτημάτων, ενόψει της χρονικής διαφοράς τους και του είδους των προσφερομένων υπηρεσιών), ήτοι: α) Διαφυγόντα κέρδη από τη νέα οργανωμένη παραλία 6.004.379 ευρώ και β) Διαφυγόντα κέρδη από το Ναυταθλητικό Κέντρο 4.030.500 ευρώ και συνολικά από τις προδιληφθείσες αιτίες το χρηματικό ποσό των δέκα εκατομμυρίων τριάντα τεσσάρων χιλιάδων οκτακόσιων εβδόμητα εννέα (10.034.879,00) ευρώ. Με βάση τις παραδοχές αυτές, δέχθηκε εν μέρει την προσφυγή, ως βάσιμη και κατ' ουσίαν να υποχρέωσε την καθής η προσφυγή "Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης Α.Ε.", να καταβάλει στην προσφεύγουσα εταιρεία με την επωνυμία "... Ανώνυμη Ξενοδοχειακή - Τουριστική - Εμπορική και Ναυτιλιακή Εταιρεία", το χρηματικό ποσό των δέκα εκατομμυρίων τριάντα τεσσάρων χιλιάδων οκτακόσιων εβδόμητα εννέα (10.034.879,00) ευρώ με το νόμιμο τόκο από την 19 Μαρτίου 2010. Το παρόν Δικαστήριο, ερευνώντας την βάση της ένδικης αγωγής, για αναγνώριση της ανυπαρξίας της επίμαχης υπ' αριθμ. 52/14-12-2010 Διαιτητικής Απόφασης, κατ' άρθρο 901 παρ. 1 περ. α' του ΚΠολΔ, προσφεύγοντας στους ερμηνευτικούς κανόνες των άρθρων 173 και 200 του Α.Κ., ώστε να ανευρεθεί η πραγματικός θέλησαν οι

συμβαλλόμενοι μετά από την εκτίμηση και την ερμηνεία των όρων και ολόκληρου του περιεχομένου των ως άνω συμβάσεων (Αρχικής, Τροποποιητικής και Συμπληρωματικής), στις οποίες ρητώς αναφέρεται ότι διέπουνται από τον ν. 2160/1993 και την, κατ' εφαρμογή του, εκδοθείσα υπ' αριθμ. Τ 4292/01-10-1998 Προκήρυξη του Υπουργού Ανάπτυξης, βάσει των κανόνων της καλής πίστης, της κοινής πείρας, των συναλλακτικών ηθών και τους συνηθεμένους τρόπους ενέργειας στις συναλλαγές, κρίνει ότι και οι τρεις αυτές συμβάσεις συγκροτούν το σύνολο μίας ενιαίας συμβάσεως, δεδομένου ότι κάθε μία από αυτές αναφέρεται στην προηγούμενη και διατυπώνει το περιεχόμενο της σε αλληλοχώρα με τις υπόλοιπες..... Η εν λόγω μίσθωση, έγινε με απευθείαστα ανάθεση, κατ' εφαρμογή του Κανονισμού Μισθώσεων, λόγω του αποζημιωτικού της χαρακτήρα και σε υλοποίηση της Τροποποιητικής υπ' αριθμ. .../2003 σύμβασης, όπως άλλωστε αναγράφεται και στην υπ' αριθμ. 225/2003 Πράξη του Ζ' Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου, στην οποία αναφέρεται ότι η παρακείμενη έκταση "εκμισθώνεται στο πλαίσιο υπάρχουσας συμβατικής δέσμευσης των μερών, ως αποκατάσταση μέρους της ισχυριζόμενης ζημίας που υπέστη η μισθώτρια". Εξάλλου, αναφορικά με τον ισχυρισμό ότι η ένδικη διαφορά δεν υπάγεται στη διαιτητική ρήτρα του άρθρου 25 της αρχικής συμβάσεως, λεκτέα τα εξής : Με το άρθρο 25 της υπ' αριθμ. .../22-09-1989 αρχικής συμβάσεως προβλέφθηκε ότι θα επιλύεται αποκλειστικά με διαιτησία κάθε διαφορά μεταξύ των συμβαλλόμενων Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) αφενός και της εταιρείας "... Α.Ε." αφετέρου "... που θα ανακτούσε από την εφαρμογή και εκτέλεση της παρούσας σύμβασης και θα αναφέρεται στην εκτέλεση ή την ερμηνεία των όρων αυτής". Στη μεταγενέστερη υπ' αριθμ. ... 04-2003 τροποποιητική της Αρχικής συμβάσεως σύμβαση, που καταρτίστηκε μεταξύ της εταιρείας "Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε." (Ε.Τ.Α. Α.Ε.), η οποία ανέλαβε, δυνάμει του ν. 2636/1998, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2837/2000, τη διοίκηση και διαχείριση της περιουσίας του Ε.Ο.Τ. και του υποκατέστησε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του αφενός και της εταιρείας " ... Α.Ε." αφετέρου, ρητά συμφωνήθηκε ότι "για όσα θέματα δεν ρυθμίζονται από την παρούσα συμφωνία, εξακολουθεί να ισχύει η αρχική σύμβαση, οι δε όροι της παρούσας αποτελούν και όρους της μισθωτικής σύμβασης" (άρθρο 9 της τροποποιητικής συμβάσεως). Ανάλογη πρόβλεψη περιέχει και η υπ' αριθμ. .../03-11-2003 Συμπληρωματική της αρχικής συμβάσεως μισθωτική σύμβαση (Συμπληρωματική Σύμβαση), που υπεγράφη μεταξύ των ανωτέρω συμβαλλόμενων. Ενδικοτέρω, όπως παραπάνω αναφέρθηκε, με το άρθρο 6 παρ. 7 της σύμβασης αυτής ορίστηκε ρητά ότι "... Κατά τα λοιπά ισχύουν αναλογικά οι όροι που έχουν συμφωνηθεί στην υπ' αριθμ. .../22-9-1999 αρχική σύμβαση μίσθωσης, με την οποία ο Ε.Ο.Τ. παραχώρησε τη χρήση και εκμετάλλευση για τουριστική αξιοποίηση έκτασης διακοσίων σαράντα ενός και 0,12 (241,12) στρεμμάτων στην περιοχή ..., σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2160/1993 ...". Από τις προαναφερόμενες δηλώσεις των συμβαλλόμενων στις ως άνω συμβάσεις ερμηνευόμενες ήδη τα άρθρα 173 και 200 του Α.Κ., σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη προκύπτει ότι, κατά την αληθινή βούληση των συμβαλλόμενων όλου οι όροι και οι πρόνοιες της αρχικής συμβάσεως, μεταξύ των οποίων και εκείνη της διαιτητικής ρήτρας του άρθρου 25 αυτής, ισχύουν και για τις διαφορές που ανακύπτουν κατά την ερμηνεία και εφαρμογή της Τροποποιητικής και Συμπληρωματικής Συμβάσεως. Άλλωστε, η συμφωνία διατάσσεται που είχε περιληφθεί στην αρχική σύμβαση, κατ' επιλογή των συμβαλλόμενων μερών, επεκτείνεται και καταλαμβάνει και την τροποποιητική και τη συμπληρωματική σύμβαση, άνευ ετέρου, χωρίς δηλαδή να απαιτείται επανάληψή της, αφού, όπως προαναφέρθηκε, κατά τη θέληση των συμβαλλόμενων μερών,

δεν πρόκειται για χωριστές συμβάσεις, αλλά για μία ενιαία σύμβαση, όλες δηλαδή οι κρίσιμες συμβάσεις (Αρχική, Τροποποιητική και Συμπληρωματική) τελούν σε ενότητα περιεχομένου και διέπονται από το ίδιο νομικό καθεστώς των διατάξεων του ν. 2160/1993 και ως εκ τούτου η περιεχόμενη στην Αρχική Σύμβαση ρήτρα διατηρείς καταλαμβάνει και τις διαφορές που ανακύπτουν από τις λοιπές χωρίς να απαιτείται η επανάληψη της διατηρείς ρήτρας. Έτσι, η αντίθετη άποψη, ότι δηλαδή θα έπρεπε να είχε συμπεριληφθεί στο κείμενο της νέας (συμπληρωματικής) συμβάσεως, η πρόβλεψη του άρθρου 25 της Αρχικής Σύμβασής, για την υπαγωγή των σχετικών διαφορών σε διατηρείς, δεν έχει απολύτως κανένα έρεισμα στον νόμο και στη βούληση των συμβαλλομένων μερών.....

Επομένως, το αγωνικό αίτημα να αναγνωρισθεί η ανυπαρξία της προσβαλλόμενης Διατηρείς Απόφασης, κατ' άρθρο 901 περ. α του ΚΠολΔ, για το λόγο ότι επελήφθη διαφοράς, χωρίς να υπάρχει αντίστοιχη διατηρείς συμφωνία, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμο....

Μετά ταύτα, το Δικαστήριο, ερευνώντας τις παραδοχές του αιτιολογικού της ελεγχόμενης υπ' αριθμ. 52/14-12-2010 Διατηρείς Απόφασης, σε συνδυασμό και με το διατακτικό της, κρίνει ότι δεν ιδρύονται οι από τα άρθρα 897 αρ. 1, 897 παρ. 1 αρ. 4 και 6 του ΚΠολΔ προβαλλόμενοι λόγοι ακυρώσεώς της, αλλά ούτε και εκείνοι της παραβίασης των δημοσίων τάξεως καταστατικών αρχών του Κοινοτικού δικαίου και δη της αρχής της ίσης μεταχείρισης, του ελεύθερου ανταγωνισμού, της ελεύθερης εγκατάστασης και ιδίως της αρχής της διαφάνειας, της δημοσίων τάξεως διάταξης του άρθρου 6 παρ. 18 περ. δ' του ν. 2160/1993 και του άρθρου 970 του Α.Κ., 2, 13, 15 παρ. 3 του ν. 2871/2001 και 1, 2 του από 27-02-1998 Προεδρικού Διατάγματος "Περί Λαυρεωτικής", Ειδικότερα, οι ενιαία εξεταζόμενοι πρώτος και δεύτερος κατά το δεύτερο και τρίτο σκέλος αυτού, λόγοι ακύρωσης, κατ' άρθρο 897 αρ. 1 και 4 ΚΠολΔ, λόγω ελλείψεως ρητής και σαφούς δηλώσεως των μερών περί αποκλεισμού της δικαιοδοσίας των πολιτειακών δικαστηρίων και λόγω μη σαφούς και ρητού ορισμού του αντικείμενου της διατηρείς, αλλά και λόγω απαγορευμένης κατάρτισης διατηρείς συμφωνίας, κατά γενική παραπομπή, κρίνονται απορριπτόι διότι, όπως έκρινε και η επίμαχη Διατηρείς απόφαση, η συνομιλοποιηθείσα ρήτρα στο άρθρο 25 της αρχικής συμβάσεως "περί αποκλειστικής αρμοδιότητας των Δικαστηρίων των Αθηνών", χωρίς να γίνεται διάκριση κατηγορίας (πολιτικών, διοικητικών ή διατηρείς δικαστηρίων), ούτε ρητός αποκλεισμός της διατηρείς, θεωρείται ότι αναφέρεται σε όλες τις κατηγορίες και αφορά αποκλειστικά και μόνο την τοπική δικαιοδικία. Έτσι, ενώπιον των όσων έχουν ήδη συναφώς αναπτυχθεί, η ρήτρα διατηρείς, που έχει περιληφθεί στην Αρχική Σύμβαση, κατ' επιλογή των συμβαλλομένων μερών είναι νόμιμη και νομότυπα κρίθηκε η ένδικη διαφορά από το Διατηρείς Δικαστήριο που εξέδωσε την προσβαλλόμενη απόφασή του και, κατά συνέπεια, δεν ενήργησε καθ' υπέρβαση της ερώσεως που του παρείχε η συμφωνία για διατηρείς, αφού η κρίση που εξέφερε είναι μέσα στα όρια εξουσίας του, όπως αυτά καθορίζονται στο ως άνω άρθρο. Επομένως, οι ισχυρισμοί της ενάγουσας ότι, στην προκειμένη περίπτωση, δεν υφίστατο διατηρείς ρήτρα για επίλυση της ένδικης διαφοράς και το Διατηρείς Δικαστήριο δεν είχε δικαιοδοσία να προβεί στην εκδίκασή της, κρίνονται απορριπτόι. Άλλωστε, θα πρέπει στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι η τελευταία παραστάθηκε ανεπιφύλακτα στην προηγούμενη διατηρείς διαδικασία, κατά την οποία εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 4/2006 Διατηρείς Απόφαση, η οποία διάταξε, μεταξύ άλλων την παράδοση του μισθίου στην προσφεύγουσα μισθώτρια και η απόφαση αυτή κατέστη απρόσβλητη και, συνεπώς, αμετάκλητη. Εξάλλου, ο τρίτος λόγος ακύρωσης, κατ' άρθρο 897 αρ. 1 και αρ. 6 του ΚΠολΔ, λόγω κατάρτισης συμφωνίας

διατηρείς παρά την ρητή απαγόρευση προς τούτο, δυνάμει διάταξης αναγκαστικού δικαίου και δη του άρθρου 11 του Κανονισμού της "Ε.Τ.Α. Α.Ε.", το οποίο ορίζει ότι: " Σε όλες τις προκηρξίες θα ορίζεται ότι οι διαγωνισμοί και οι σχετικές υποθέσεις της εταιρείας θα διέπονται από το ελληνικό δίκαιο και οι τυχόν διαφορές θα επιλύονται από τα καθ' ύλη αρμόδια δικαστήρια της Αθήνας κρίνεται απορριπτόες, διότι, σύμφωνα και με τις παραδοχές του άνω διατηρείς οργάνου "ο Κανονισμός αυτός είναι μεταγενέστερος της αρχικής συμβάσεως και γι' αυτό δεν καταλαμβάνει αυτήν, αλλά ούτε τις μεταγενέστερες συμβάσεις (Τροποποιητική και Συμπληρωματική), εφόσον οι συμβάσεις αυτές τελούν σε ενότητα με αυτήν". Περαιτέρω, ο τέρτατος και ο πέμπτος λόγος ακύρωσης, κατ' άρθρο 897 αρ. 6 του ΚΠολΔ, λόγω παραβίασης των δημοσίων τάξεως καταστατικών αρχών του Κοινοτικού δικαίου και δη της αρχής της ίσης μεταχείρισης του ελεύθερου ανταγωνισμού, της ελεύθερης εγκατάστασης και ιδίως της αρχής της διαφάνειας, αλλά και λόγω παραβίασης της δημοσίων τάξεως διάταξης του άρθρου 6 παρ. 18 περ. δ' του ν. 2160/1993, έτσι όπως διατυπώνονται, ανώνητα σε εσφαλμένη ουσιαστική κρίση εκ μέρους του διατηρείς οργάνου, η οποία δεν καθιστά, σύμφωνα και τις νομικές σκέψεις που αναλυτικά διατυπώθηκαν στη μεζίονα σκέψη που προηγήθηκε, την Διατηρείς Απόφαση ακυρώσιμη, κατ' άρθρο 897 αρ. 6 του ΚΠολΔ. Τέλος, απορριπτόες κρίνεται και ο έκτος λόγος ακύρωσης κατ' άρθρο 897 αρ. 6 ΚΠολΔ, λόγω παραβίασης των δημοσίων τάξεως διατάξεων του άρθρου 970 του Α.Κ., 2, 13, 15 παρ. 3 του ν. 2871/2001 και 1, 2 του από 27-02-1998 Προεδρικού Διατάγματος "Λαυρεωτικής", διότι η κρίση υπ' αριθμ. .../2003 Συμπληρωματική Σύμβαση, διέπεται από τις διατάξεις του ν. 2160/1993 και η μίσθια έκταση δεν υπάγεται στο από 27-02-1998 π.δ/μια "Περί Λαυρεωτικής Ζώνης" (ΦΕΚ 125 Δ/27-02-1998), οι δε εκκρεμότητες εγκρίσεως των σχετικών με την επένδυση μελετών, δεν μπορούν να απαλλάξουν την εκμισθώτρια από τη βασική υποχρέωσή της για ανεπιφύλακτη παράδοση της χρήσεως του μισθίου, εφόσον μάλιστα, όπως έκρινε αμετακλήτως και η υπ' αριθμ. 4/2006 Διατηρείς απόφαση, με την άρση αυτών ήταν η ίδια υπόχρη, η οποία, ωστόσο, όπως ειδικότερα εκτιμήσει στο αιτιολογικό της επίμαχης διατηρείς απόφασης, προέβαλε την αβάσιμη άποψη περί ισχύος διαφορετικού νομικού καθεστώτος". Ακολούθως και με βάση τις παραδοχές αυτές, το Εφετείο, ερμηνεύοντας τις μεταξύ των διαδικων συμβάσεις, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, δέχθηκε ότι όλοι οι όροι της αρχικής σύμβασής, μεταξύ των οποίων και εκείνος του άρθρου 25, περί κατάρτισης διατηρείς συμφωνίας, είχαν εφαρμογή και στην υπ' αριθμ. .../3-11-2003 συμπληρωματική της αρχικής σύμβασής μισθωτική σύμβαση και δεν ήταν αναγκαίο να συμπεριληφθεί ο όρος αυτός και στο κείμενο της τελευταίας, το πόρισμα δε τούτο δεν αντικείται στην καλή πίστη και τα διέποντα τις σχέσεις των διαδικων συναλλακτικά ήθη. Με βάση τις ανωτέρω παραδοχές, απέριψε την ένδικη αγωγή για ανυπαρξία της υπ' αριθμ. 4/2006 διατηρείς απόφασης. Έτσι, που έκρινε το Εφετείο, ορθά εφάρμοσε τις διατάξεις των άρθρων 173 και 200 Α.Κ. και δεν τέρησε την απόφασή του νόμιμης βλάβης, αλλά με σαφείς, πλήρεις και χωρίς αντιθέσεις αιτιολογίες, που επιτρέπουν τον αναριπτικό έλεγχο, κατέληξε στο πόρισμα του, αξιολογώντας το σύνολο των διαθέσιμων αποδεικτικών μέσων, χωρίς να είναι αναγκαίο να περιλάβει σ' αυτήν άλλες αιτιολογίες που αποσφόνησαν των όσων δέχθηκε. Ειδικότερα, την κρίση αυτή το Εφετείο δικαιολογούσαν οι παραδοχές της προσβαλλόμενης απόφασης ότι α) με την υπ' αριθμ. ...-4-2003 σύμβαση, η οποία καταρτίστηκε ενώπιον της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ι. Δ., συμφωνήθηκαν, μεταξύ άλλων, από τα συμβαλλόμενα μέρη τα εξής: "... Διαιρούσης της μισθώσεως η μισθώτρια με σειρά

εγγράφων της γνωστοποίησε στην "Ε.Τ.Α. Α.Ε." ότι, για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητά της, διαταράχθηκε η ισορροπία της συμβάσεως και παρακλώθηκε αυτή στην εκ μέρους της ομαλή και απρόσκοπτη χρήση του μισθίου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη σύμβαση, με συνέπεια να υποστεί σημαντική οικονομική ζημία, άνευ υπαιτιότητάς της ..." και ότι "...κατόπιν των ανωτέρω, οι εδώς συμβαλλόμενοι, χάνει συμβιβαστικής επίλυσης της προκύψασας διαφοράς, συμφωνούν και κάνουν αμοιβαίως αποδεκτά τα παρακάτω, κατ' αντίστοιχη τροποποίηση των όρων της αρχικής σύμβασής (.../99) ..." και ειδικότερα ότι η εταιρεία Ε.Τ.Α. Α.Ε. "...θα παραχωρήσει στην μισθώτρια εταιρεία, με αυτοτελή σύμβαση μίσθωσης, διάρκειας ίσης με την κυρία (αρχική) σύμβαση, τη χρήση ακάλυπτης εδαφικής έκτασης, παρακειμένης και σε επαφή με την έκταση του μισθίου της κυρίας σύμβασής, εμβαδού 40.300 τ.μ. περίπου, καθώς και τη χρήση του έμπροσθεν της έκτασης αυτής αιγιαλού, εμβαδού 34.300 τ.μ. περίπου...", β) με το άρθρο 9 της ίδιας ως άνω σύμβασής και με τον τίτλο "Συμπληρωματικότητα της Σύμβασής Μίσθωσης", ορίστηκε ότι για όσα θέματα δεν ρυθμίζονται σ' αυτή, θα εξακολουθεί να ισχύει η αρχική (υπ' αριθμ. .../22-09-1999) Σύμβαση Μίσθωσης, γ) μετά τη σύμβαση αυτή, το Διοικητικό Συμβούλιο της Ε.Τ.Α. Α.Ε., με το 130/30.9.2003 πρακτικό του, έλαβε απόφαση για την εκμίσθωση με απευθείας ανάθεση στην πρώτη αναειρηθμένη ακάλυπτης εδαφικής έκτασης επιφάνειας 85195 τ.μ., η οποία είναι παρακειμένη και σε επαφή με εκείνη της αρχικής μίσθωσης, δ) με την υπ' αριθμ. .../3-11-2003 "Συμπληρωματική Μισθωτική Σύμβαση Ακινήτων", που καταρτίστηκε ενώπιον της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ι. Δ., εκμισθώθηκε, με απευθείας ανάθεση στην εν λόγω Κοινοπολιτεία, η ανωτέρω έκταση, εμβαδού 85.195 τ.μ., ε) η διάρκεια αυτής ορίστηκε ίση με τη διάρκεια της αρχικής μίσθωσης, όπως η τελευταία τροποποιήθηκε με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παρ. 4 της υπ' αριθμ. ...-04-2003 Τροποποιητικής Σύμβασής, στ) με τον τρόπο αυτό, ολοκληρώθηκε η διάθεση της έκτασης των 326 στρεμμάτων περίπου, που προέβλεπε η αρχική προκήρυξη (Τ.4292/10-09-1998), την οποία ο Φορέας Διαχείρισης ανέλαβε να αναπτύξει τουριστικά, με την δημιουργία έργων και την λειτουργία εκμετάλλευσής και βιωσιμότητας της τουριστικής μονάδας Λαγονησίου, ζ) συμφωνήθηκε μεταξύ των συμβληθέντων πως η μίσθωση αυτή αποτελεί παρεμπόδιση της μίσθωσης της αρχικής σύμβασής, η) στο άρθρο 6 της σύμβασής αυτής, με τίτλο "Ειδικό Όρο", αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: "7. Κατά τα λοιπά ισχύουν αναλογικά οι όροι που έχουν συμφωνηθεί στην υπ' αριθμ. .../22-9-1999 αρχική σύμβαση μίσθωσης, με την οποία ο Ε.Ο.Τ. παραχώρησε τη χρήση και εκμετάλλευση για τουριστική αξιοποίηση έκτασης διακοσίων σαράντα ενός και 0,12 (241,12) στρεμμάτων στην περιοχή ..., σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2160/1993 ...", θ) το Δικαστήριο, προσφεύγοντας στους ερμηνευτικούς κανόνες των άρθρων 173 και 200 του Α.Κ., ώστε να ανερυθεί τι πραγματικός θέλησαν οι συμβαλλόμενοι, μετά από την εκτίμησή και την ερμηνεία των όρων και ολόκληρου του περιεχομένου των ως άνω συμβάσεων (Αρχικής, Τροποποιητικής και Συμπληρωματικής), στις οποίες ρητώς αναφέρεται ότι διέπονται από τον ν. 2160/1993 και την, κατ' εφαρμογή του, εκδοθείσα υπ' αριθμ. Τ.4292/01-10-1998 Προκήρυξη του Υπουργού Ανάπτυξης, βάσει των κανόνων της καλής πίστης, της κοινής πείρας, των συναλλακτικών ηθών και τους συνηθισμένους τρόπους ενεργείας στις συναλλαγές, κρίνει ότι και οι τρεις αυτές συμβάσεις συγκροτούν το σύνολο μίας ενιαίας σύμβασής, δεδομένου ότι κάθε μία από αυτές αναφέρεται στην προηγούμενη και διατυπώνει το περιεχόμενο της σε αλληλοχρήση με τις υπόλοιπες, ι) η συγκεκριμένη μίσθωση, έγινε με απευθείας ανάθεση, κατ' εφαρμογή του Κανονισμού Μισθώσεων, λόγω του αποζημιωτικού της χαρακτήρα και σε υλοποίηση της

τροποποιητικής υπ' αριθμ. 555/2003 σύμβασής, όπως άλλωστε αναγράφεται και στην υπ' αριθμ. 225/2003 Πράξη του Ζ' Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου, στην οποία αναφέρεται ότι η παρακειμένη έκταση "εκμισθώνεται στο πλαίσιο υπαρκτών συμβατικών δεσμεύσεων των μερών, ως αποκατάσταση μέρους της ισχυριζόμενης ζημίας που υπέστη η μισθώτρια", ια) με το άρθρο 25 της υπ' αριθμ. .../22-09-1989 αρχικής σύμβασής προβλέφθηκε ότι θα επιλύεται αποκλειστικά με διατηρείς κάθε διαφορά μεταξύ των συμβαλλομένων, που θα ανακύπτει από την εφαρμογή και εκτέλεση της παρούσας σύμβασής και θα αναφέρεται στην εκτέλεση ή την ερμηνεία των όρων αυτής, ενώ, με τη μεταγενέστερη υπ' αριθμ. ...-04-2003 τροποποιητική σύμβαση, ρητά συμφωνήθηκε ότι "για όσα θέματα δεν ρυθμίζονται από την παρούσα συμφωνία, εξακολουθεί να ισχύει η αρχική σύμβαση, οι δε όροι της παρούσας αποτελούν και όρους της μισθωτικής σύμβασής" (άρθρο 9 της τροποποιητικής σύμβασής), ανάλογη δε πρόβλεψη περιέχει και η υπ' αριθμ. .../03-11-2003 Συμπληρωματική της αρχικής σύμβασής μισθωτική σύμβαση που υπεγράφη μεταξύ των ανωτέρω συμβαλλομένων, στο άρθρο 6 παρ. 7 της οποίας ορίστηκε ρητά ότι "... Κατά τα λοιπά ισχύουν αναλογικά οι όροι που έχουν συμφωνηθεί στην υπ' αριθμ. .../22-9-1999 αρχική σύμβαση μίσθωσης με την οποία ο Ε.Ο.Τ. παραχώρησε τη χρήση και εκμετάλλευση για τουριστική αξιοποίηση έκτασης 241,12 στρεμμάτων στην περιοχή ..., σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2160/1993 ..." και β) από τις προαναφερόμενες δηλώσεις των συμβαλλομένων στις ως άνω συμβάσεις ερμηνευόμενες κατά τα άρθρα 173 και 200 του Α.Κ., σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη προκύπτει ότι, κατά την ελληνική βούλησή τους, όλοι οι όροι της αρχικής σύμβασής, μεταξύ των οποίων και εκείνη της διατηρείς ρήτρας του άρθρου 25 αυτής, ισχύουν και για τις διαφορές που ανακύπτουν κατά την ερμηνεία και εφαρμογή της τροποποιητικής και συμπληρωματικής σύμβασής, η δε συμφωνία διατηρείς που είχε περιληφθεί στην αρχική σύμβαση, κατ' επιλογή των συμβαλλομένων μερών, καταλαμβάνει και την τροποποιητική και τη συμπληρωματική σύμβαση, άνευ ετέρου, χωρίς δηλαδή να απαιτείται επανάληψη της, αφού, όπως προαναφέρθηκε, κατά τη θέληση των συμβαλλομένων μερών, δεν πρόκειται για χωριστές συμβάσεις, αλλά για μία ενιαία σύμβαση. Η κρίση δε αυτή του Εφετείου, με βάση όσα στοιχεία ανελγκώς δέχθηκε ως αποδεχθέντα, είναι σύμφωνα με τους ορισμούς των άρθρων 173 και 200 Α.Κ. Κατόπιν τούτων, ο υπό στίχοι Ι-1 από το άρθρο 559 αρθ. 1 και 19 ΚΠολΔ λόγος του αναριπτικού, με τον οποίο υποπιρτίζονται τα αντίθετα, είναι αβάσιμος. Ο προβλεπόμενος από το άρθρο 559 αρ. 20 Κ.Πολ.Δ λόγος αναίρεσεως για παραμόρφωση του περιεχομένου εγγράφου ιδρύεται, όταν το δικαστήριο της ουσίας υπέπεσε σε διαγνωστικό λάθος, αναγόμενο δηλαδή στην ανάγνωση του εγγράφου με την παραδοχή ότι περιέχει περιστατικά προδήλως διαφορετικά από εκείνα που πράγματι περιλαμβάνει, όχι δε και όταν από το περιεχόμενο του εγγράφου, το οποίο σωστά δέγνουμε, συνάγει αποδεικτικό πόρισμα διαφορετικό από εκείνο που ο αναριπτεύων θεωρεί ορθό. Πράγματι, στην τελευταία περίπτωση πρόκειται για παράπονο αναφερόμενο στην εκτίμηση πραγματικών γεγονότων, η οποία εκφεύγει από τον αναριπτικό έλεγχο. Πάντως, να θεμελιωθεί ο προαναφερόμενος λόγος αναίρεσεως θα πρέπει το δικαστήριο της ουσίας να έχει στηριχθεί το αποδεικτικό του πόρισμα αποκλειστικά ή κατά κύριο λόγο στο έγγραφο, το περιεχόμενο του οποίου φέρεται ότι παραμορφώθηκε, όχι δε όταν το έχει συνεκτιμήσει απλώς, μαζί με άλλα αποδεικτικά μέσα, χωρίς να εξάγει ή εμψύχο το έγγραφο, αναφορικά με το πόρισμα στο οποίο κατέληξε για την ύπαρξη ή μη του αποδεικτέου γεγονότος (ΟΛΑΠ 2/2008). Στην προκειμένη περίπτωση, η αναριπτεύουσα, με τον υπό στίχοι Ι-2 λόγο

αναίρεσως, από τον αρ. 20 του άρθρου 559 Κ.Πολ.Δ., προβάλλει ότι το Εφετείο, με τις προαναφερθείσες παραδοχές του, παραμόρφωσε με εσφαλμένη ανάγνωση το περιεχόμενο των .../2003 και 555/2003 συμβάσεων. Ειδικότερα, η αναίρεσίσιμα με το συγκεκριμένο αναίρετικό λόγο, υποστηρίζει ότι οι παραδοχές της πληττόμενης απόφασης έρχονται σε αντίθεση με το κείμενο της .../2003 σύμβασης, από το οποίο προκύπτει ότι "...το νομικό καθεστώς που διέπει το συμβατικό το αντικείμενο, ήτοι την παραχωρηθείσα παρακείμενη έκταση μετά του υπάρχοντος αιγιαλού, δεν είναι οι διατάξεις του ν. 2160/1993, που δέπουν την αρχική και την τροποποιητική σύμβαση, που αφορούν στην παραχώρηση της αρχικής έκτασης, εμβαδού 241,12 στρεμμάτων, όπως εσφαλμένα ανέγνευσε το δικασόν Εφετείο, δηλώνοντας ότι και στην τρίτη "συμπληρωματική" σύμβαση ρητώς αναφέρεται ότι διέπεται από το ν. 2160/1993 και την, κατ' εφαρμογή του, εκδοθείσα υπ' αριθμ. Τ 4292/01-10-1998 Προκήρυξη του Υπουργού Ανάπτυξης, παρόλο που η εν λόγω προκήρυξη δεν περιελάμβανε την παρακείμενη έκταση και συνεπώς και ο ν. 2160/1993 δεν καταλαμβάνει άλλη έκταση, πέραν αυτής που συμπεριλήφθηκε στην εκδοθείσα κατ' επιταγή του και κατ' ορθή επανάληψη ως προς το περιεχόμενό της υπ' αριθμ. Τ 4292/01-10-1998 προκήρυξη...". Ο λόγος αυτός, κατά το συγκεκριμένο σκέλος του, είναι αβάσιμος, αφού σύμφωνα με τις παραδοχές του Εφετείου, με την .../2003 σύμβαση, ολοκληρώθηκε η διάθεση της έκτασης των 326 στρεμμάτων περίπου, που προέβλεπε η αρχική προκήρυξη (Τ 4292/1998) και την οποία ο Φορέας Διαχείρισης ανέλαβε να αναπτύξει τουριστικά, με τη δημιουργία έργων και την εκμετάλλευση της τουριστικής μονάδας Λαγονησίου, με τους όρους και τις προϋποθέσεις που όριζε ο Ν. 2160/1993. Περαιτέρω, η αναίρεσίσιμα υποστηρίζει, με τον ίδιο αναίρετικό λόγο, ότι το Εφετείο παρέλειψε να αναγνώσει κρίσιμες φράσεις των επίμαχων συμβάσεων "...όπως στη με αριθ. 555/2003 σύμβαση την πρόβλεψη των μερών ότι ("Κατά την πορεία εκτέλεσης του εν γένει επενδυτικού προγράμματος, θα παραχωρηθεί στη μισθώτρια από την ΕΤΑ Α.Ε. με αυτοτελή σύμβαση μίσθωσης διάρκειας ίσης με την κυρία σύμβαση η χρήση ακάλυπτης εδαφικής έκτασης παρακείμενης και σε επαφή με την έκταση του μισθίου της κύριας σύμβασης..." (άρθρο 5°, σελ. 28-29 αυτής) και στην .../2003 σύμβαση τη ρητή αναφορά στο προίμιο αυτής, παρ. 4 εδ. ε' και ζ', ότι "Όλοι οι συμβαλλόμενοι στο παρόν δήλωσαν,.... ότι έλαβαν υπόψη τους και τα εξής: α)...ι) τις διατάξεις των άρθρων 13 και 14 του ν. 2971/2001, όπως τροποποιήθηκαν με την παράγραφο 11 του άρθρου 39 του ν. 3105/2003 (ΦΕΚ Α/29)... ε) το άρθρο 2 παρ. 2 του Κανονισμού Μισθώσεων - εκμισθώσεων της ΕΤΑ Α.Ε., αναφορικά με τις διαδικασίες σύναψης συμβάσεων εκμισθώσεων με απευθείας ανάθεση, ... ζ) ότι συντρέχουν ενόψει όλων των προεκτεθέντων εν προκειμένω οι κατά την άνω διάταξη του άρθρου 2 παρ. 2 του Κανονισμού Μισθώσεων - εκμισθώσεων της ΕΤΑ Α.Ε. τασόμενες προϋποθέσεις, οι οποίες επιβάλλουν τη σύναψη της προκειμένης σύμβασης", αναφορά κρίσιμη για την υπαγωγή της επίδικης σύμβασης στο νομικό αυτό καθεστώς, δυνάμει της οποίας εκ αρχής γνωρίζαν ότι δεν μπορούσε να συνομολογηθεί ρήτρα διαίτησας και τέλος, η συνομολόγηση ότι "Όλοι οι συμβαλλόμενοι στο παρόν, δήλωσαν... ότι παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά τους να διαρρήξουν, ακυρώσουν και γενικά να προσβάλουν το συμβόλαιο αυτό και τη σύμβαση που καταρτίστηκε με αυτό, για οποιονδήποτε λόγο, ουσιαστικό ή τυπικό, και αιτία και για όσα αναφέρονται στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα και από κάθε σχετική αγωγή και ένστασή τους" (άρθρο 6°, σελ. 21 αυτής). Οι όροι αυτοί είναι κρίσιμοι για την έκβαση της δίκης, καθώς είναι δηλωτικό της αληθινής βούλησης των συμβαλλομένων μερών τόσο ως προς το χαρακτηρισμό της υπ' αριθ. .../2002

συμπληρωματικής σύμβασης, ως ξεχωριστής σύμβασης, όσο και της βούλησής τους περί μη συνομολόγησης ρήτρας διαίτησας τόσο λόγω του νομικού καθεστώτος του το οποίο συνήφθη αυτή όσο και λόγω παραιτησών τους από οποιοδήποτε δικαίωμα προβολής της". Και κατά το σκέλος τούτο, ο προαναφερμένος αναίρετικός λόγος είναι αβάσιμος, αφού, όπως προκύπτει τις παραδοχές της προβαλλόμενης απόφασης, με την 553/2003 σύμβαση και ειδικότερα με το άρθρο 5 παρ. 4 αυτής, συμφωνήθηκε ότι η ενάγουσα εταιρεία θα παραχωρήσει στη μισθώτρια με αυτοτελή σύμβαση μίσθωσης τη χρήση της παρακείμενης εδαφικής έκτασης. Κατά λοιπά ο ίδιος αναίρετικός λόγος είναι αβάσιμος, δεδομένου ότι υπό την επίκληση της παραβίασως αυτής, πηλitterται η προβαλλόμενη απόφαση, ως προς την εκτίμηση των αποδείξεων, η οποία δεν ελέγχεται από τον Άρειο Πάγο (άρθρο 561 παρ. 1 ΚΠολΔ). Ο από το άρθρο 559 αρ. 8 ΚΠολΔ, λόγος αναίρεσης, ιδρύεται αν το δικαστήριο έλαβε υπόψη πράγματα που δεν προτάθηκαν ή δεν έλαβε υπόψη πράγματα που προτάθηκαν και έχουν ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης. Ως "πράγματα" νοούνται οι αυτοτελείς ισχυρισμοί που τείνουν στη θεμελίωση, κατάλυση ή παρακώλυση του ασκούμενου με την αγωγή, ένστασης ή αντέγναση ουσιαστικού ή οικονομικού δικαιώματος. Εξάλλου, δεν στοιχειοθετείται ο λόγος αυτός αναίρεσης όταν το δικαστήριο έλαβε υπόψη προταθέντα ισχυρισμό (πράγμα) και τον απέρριψε ευθέως για οποιoδήποτε λόγο τυπικό ή ουσιαστικό, αλλά και όταν το δικαστήριο αντιμετώπισε και απορρίπτει στην ουσία εκ των πραγμάτων προβαλλόμενα ισχυρισμό, με την παραδοχή ως αποδειχθέντων γεγονότων αντίθετων προς αυτά που τον συγκροτούν (ΑΠ 117/2013, ΑΠ 89/2013). Με τον υπό στοιχ. 1-3 λόγο του αναίρετηρίου, αποδίδεται στην πληττόμενη απόφαση η από το άρθρο 559 αρ. 8 ΚΠολΔ πλημμέλεια, καθώς τον Εφετείο δεν έλαβε υπόψη πράγματα που προτάθηκαν και έχουν ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης και ειδικότερα, τους προβληθέντες ισχυρισμούς "...ότι στο άρθρο 5 παρ. 4 της 555/2003 τροποποιητικής σύμβασης προβλέφθηκε και συμφωνήθηκε η παραχώρηση της παρακείμενης έκτασης των 85.195 τ.μ. με "αυτοτελή" σύμβαση, η οποία καταρτίστηκε με την .../2003 σύμβαση, μεταγενέστερη της αρχικής .../1999 μισθωτικής σύμβασης, η οποία είναι όλως διάφορα και ανεξάρτητη από την ως άνω αρχική σύμβαση, αφού πρόκειται για μια νέα σύμβαση μίσθωσης, αφορά σε διαφορετική έκταση σε σχέση με την αρχική έκταση, διότι είναι από τους δικούς της ουσιαστικές όρους και συμφωνίες (διαφορετικό ακίνητο, ξεχωριστό μίσθωμα), για την οποία δεν υπάρχει έγγραφη συμφωνία για διατηρητική επίλυση των αναμφισβήτητων από αυτήν διαφορών, ούτε είναι δυνατόν να ισχυριέται επ' αυτής η διατηρητική ρήτρα που είχε περιληφθεί στην αρχική σύμβαση, λόγω ελλείψεως ρητής, ειδικής και εκρινούσας παραπομπής στο άρθρο 25 της αρχικής .../1999 σύμβασης...και "...ότι στο άρθρο έκτο παρ. 9 της ένδικης .../2003 σύμβασης "όλοι οι συμβαλλόμενοι στο παρόν, δήλωσαν... ότι παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά τους να διαρρήξουν, ακυρώσουν και γενικά να προσβάλουν το συμβόλαιο αυτό και τη σύμβαση που καταρτίστηκε με αυτό, για οποιονδήποτε λόγο, ουσιαστικό ή τυπικό, και αιτία και για όσα αναφέρονται στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα και από κάθε σχετική αγωγή και ένστασή τους", έχει την έννοια ότι οι συμβαλλόμενοι δεν επιθυμούσαν την προσβολή της επίμαχης σύμβασης, ούτως ώστε να προβάλουν αντιστοίχως ρήτρα διαίτησας είτε κατά παραπομπή προς την αρχική σύμβαση είτε ευθέως. Τα ανωτέρω ισχύουν ανεξαρτήτως της νομιμότητας ή μη συνομολόγησης ενός τέτοιου όρου στην επίμαχη σύμβαση, ο οποίος πάντως αποτελεί χρήσιμο εργαλείο για τη διαπίστωση της αληθινής βούλησης των μερών, έτσι όπως εκφράσθηκε στην ως άνω σύμβαση (βλ. σελ. 11-12 προτάσεων Ελλ.

Δημοσίου)...". Ο λόγος αυτός είναι αβάσιμος, καθώς, σύμφωνα με τις επισκοπούμενες παραδοχές της προβαλλόμενης απόφασης, το Εφετείο απερίφρασε και απέρριψε εκ των πραγμάτων κατ' ουσίαν τους ως άνω προβληθέντες ισχυρισμούς του αναίρεσιόντος, με την παραδοχή ως αποδειχθέντων γεγονότων διαφορετικών προς αυτά που τους συγκροτούν. Σε κάθε όμως περίπτωση ο συγκεκριμένος όρος δεν αποκλείει τη συνομολόγηση συμφωνίας περί διαίτησας, για την περίπτωση που ανεύκτιπταν διαφορές μεταξύ των συμβαλλομένων κατά τη λειτουργία της σύμβασης. Με τον υπό στοιχ.

II-1 λόγο της αίτησης αναίρεσης, από το άρθρο 559 αρ. 1 και 19 ΚΠολΔ, η αναίρεσίσιμα υποστηρίζει ότι "...η συνομολόγηση διατηρητικής ρήτρας όσον αφορά στην επίλυση των διαφορών που ανακύπτουν από την εκτέλεση της μεταγενέστερης .../2003 σύμβασης, τυχάνει άκυρη, ως αντίθετη στις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις των άρθρων 890 παρ. 2 ΚΠολΔ, 3 ΑΚ και 11 και 12 του Κανονισμού Μισθώσεων - εκμισθώσεων της ΕΤΑΔ Α.Ε. και συνεπώς και η στηριζόμενη σε μία τέτοια άκυρη διατηρητική συμφωνία, διατηρητική απόφαση πάσχει ακυρότητας, κατ' άρθρο 897 αρ. 1 και 6 ΚΠολΔ...", ότι ο εν λόγω Κανονισμός, ο οποίος απέκτησε ισχύ ουσιαστικού νόμου, ενόψει του ότι με νομοθετική εξουσιοδότηση, κατ' εφαρμογή του άρθρου 20 του Ν. 2636/1998, εγκρίθηκε με την Τ/1436 απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, η οποία δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Β' 290/20-3-2001, συνιστά, κατά τα προαναφερόμενα, "...αναγκαστικό δίκαιο, αποκλειόντας παρέκκλιση από τις αποσκοπούσες στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος ρυθμίσεις του, στις οποίες εμπύπτει και η ανάθεση, κατάρτιση και εκτέλεση της επίμαχης .../2003 σύμβασης, όπως και του όρου αυτής περί επίλυσης των διαφορών της με διαίτησα (ο οποίος είναι διατυπωμένος στην αρχική .../1999 σύμβαση)... και ότι "...Η ρητή και σαφής αυτή αναφορά των συμβαλλομένων μερών στο προίμιο της σύμβασής τους ότι η σύμβαση αυτή καταρτίζεται υπό το καθεστώς του εν λόγω Κανονισμού Μισθώσεων - εκμισθώσεων της ΕΤΑΔ Α.Ε. σημαίνει γνώση και αποδοχή από τους συμβαλλόμενους όλων των όρων του εν λόγω Κανονισμού, συμπεριλαμβανομένου επομένως και του άρθρου 11 παρ. 11, δυνάμει του οποίου αποκλείεται σε όλες τις προκείμενες και σε όλες τις συμβάσεις εκμισθώσεων που συνάπτει η ΕΤΑΔ Α.Ε. η συνομολόγηση ρήτρας διαίτησας για την επίλυση των τυχόν διαφορών, έχοντας δικαιοδοσία αποκλειστικά και μόνο τα καθ' ύλην αρμόδια δικαστήρια της Αθήνας. Στα δικαστήρια αυτά δεν δύναται να συμπεριληφθούν τα διατηρητικά δικαστήρια δεδομένου ότι δεν υφίστανται εκ των προτέρων ούτε περισσότερα κατά τόπο αρμόδια διατηρητικά δικαστήρια ούτε περισσότερα καθ' ύλην αρμόδια. Επομένως, δεν καταλείπεται καμία αμφιβολία ότι το άρθρο 11 του εν λόγω Κανονισμού αναφέρεται ρητά και αποκλειστικά στα καθ' ύλην αρμόδια πολιτικά και διοικητικά δικαστήρια της Αθήνας...". Ο συγκεκριμένος αναίρετικός λόγος είναι αβάσιμος, προεχόντως διότι οι επικαλούμενες από την αναίρεσίσιμα διατάξεις περιέχουν κανόνα αναγκαστικού δικαίου της ελληνικής έννομης τάξης, κατά την έννοια του άρθρου 3 ΑΚ και όχι κατά την προεκτεθείσα έννοια του άρθρου 33 ΑΚ, αφού δεν μπορούν να ενταχθούν στα πολιτικά, πολιτιστικά, κοινωνικά και, ιδίως, οικονομικά θέματα της ελληνικής έννομης τάξης, ενόψει μάλιστα και του ότι έχουν θεσπιστεί για να υπηρετήσουν, όχι το δημόσιο συμφέρον, αλλά το ιδιωτικό συμφέρον των συναλλασσομένων και ως εκ τούτου δεν δικαιολογείται η ακύρωση της διατηρητικής απόφασης. Αβάσιμος, κατά συνέπεια, είναι και ο ίδιος αναίρετικός λόγος, κατά το μέρος εκείνου που επικρατείται να θεμελιωθεί εκ πλάγιου παραβίαση της διάταξης του άρθρου 897 αρ. 6 ΚΠολΔ. Με τον υπό στοιχ.

II-2 λόγο της αίτησης αναίρεσης, αποδίδεται στην προβαλλόμενη απόφαση η από το άρθρο 559 αρ. 1 και 19 ΚΠολΔ πλημμέλεια, ότι το Εφετείο απέρριψε τους τέταρτο και πέμπτο λόγους ακύρωσης της επίμαχης διατηρητικής απόφασης, επειδή παραβιάστηκαν οι δημόσιας τάξης καταστατικές αρχές του ενωσιακού δικαίου και ειδικότερα, των εκίνες των άρθρων 3, 8 και 49 της Συνθήκης για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (τέταρτος λόγος), καθώς και η δημόσιας τάξης διάταξη του άρθρου 6 παρ. 18 εδ. δ' Ν. 2160/1993 (πέμπτος λόγος). Οι προαναφερθείσες διατάξεις της ΣΛΕΕ δεν ισχύουν κατά το χρόνο κατάρτισης των επίμαχων συμβάσεων, αφού η Συνθήκη της Λισαβόνας υπογράφηκε στις 13-12-2007 (Εφημερίδα ΕΕ C 306/13-12-2007), τέθηκε σε ισχύ την 1-12-2009 και κυρώθηκε από την Ελλάδα με το Ν. 3671/2008, ο δε Άρειος Πάγος δεν μπορεί να προβεί σε αυτεπάγγελτη θεμελίωση του συγκεκριμένου λόγου αναίρεσης βάσει της αρχής *ius novit curia*, η οποία, όπως έχει εκτεθεί στη νομική της παρούσας, δεν εφαρμόζεται στην αναίρετική διαδικασία, αφ' ετέρου δε η διάταξη του άρθρου 6 παρ. 18 εδ. δ' Ν. 2160/1993, με την οποία ρυθμίζεται η διαδικασία για την εκτέλεση όλων των έργων που απαιτούνται για τη δημιουργία, λειτουργία, εκμετάλλευση και οικονομική βιωσιμότητα των περιοχών ΑΦΑΝΤΟΥ ΡΟΔΟΥ, ΑΓΙΟΥ ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ ΧΑΝΙΩΝ ΚΡΗΤΗΣ, ΚΑΡΑΘΩΝΑ ΝΑΥΠΛΙΟΥ και ΛΑΓΟΝΗΣΙ ΑΠΗΚΗΣ, δεν συνιστά διάταξη δημοσίας τάξεως, κατά την έννοια των άρθρων 897 αρ. 6 Κ.Πολ.Δ και 33 ΑΚ και δεν ισχύει η παράφραση της στον αντίστοιχο λόγο ακύρωσης της διατηρητικής απόφασης. Με τα δεδομένα αυτά, αφού δηλαδή η συγκεκριμένη διάταξη δεν είναι δημόσιας τάξης κατά την έννοια της ΑΚ 33, δεν είναι νοητή η εκ πλάγιου παραβίαση της διάταξης του άρθρου 897 αρ. 6 ΚΠολΔ. Το Εφετείο απέρριψε τους ανωτέρω λόγους ακύρωσης της διατηρητικής απόφασης με την παραδοχή ότι "...ο τέταρτος και ο πέμπτος λόγος ακύρωσης, κατ' άρθρο 897 αρ. 6 του ΚΠολΔ, λόγω παραβίασης των δημοσίας τάξεως καταστατικών αρχών του Κοινοτικού Δικαίου και δη της αρχής της ίσης μεταχείρισης του ελεύθερου ανταγωνισμού, της ελεύθερης εγκατάστασης και ιδίως της αρχής της διαφάνειας, αλλά και λόγω παραβίασης της δημοσίας τάξεως διάταξης του άρθρου 6 παρ. 18 περ. δ' του ν. 2160/1993, έτσι όπως διατυπώνονται, ανάγονται σε εσφαλμένη ουσιαστική κρίση εκ μέρους του διατηρητικού οργάνου, η οποία δεν καθιστά, σύμφωνα με τις νομικές σκέψεις που αναλυτικά διατυπώθηκαν στη μείζονα σκέψη που προηγήθηκε, την διατηρητική απόφαση ακυρόωμα, κατ' άρθρο 897 αρ. 6 του ΚΠολΔ...". Ενόψει των προεκτεθέντων το Εφετείο, ουσία σε κάθε περίπτωση έκρινε κατ' αποτέλεσμα και απέρριψε τους παραπάνω λόγους ακύρωσης της διατηρητικής απόφασης από το άρθρο 897 αρ. 6 ΚΠολΔ. Με βάση αυτά η προβαλλόμενη απόφαση ως προς τους παραπάνω λόγους ακύρωσως έχει ορθό (κατά το αποτέλεσμα) διατακτικό και πρέπει, με αντικατάσταση της εσφαλμένης αιτιολογίας της με τη σωστή ως άνω αιτιολογία, να απορριφθεί ο συγκεκριμένος αναίρετικός λόγος.

Με το πρώτο σκέλος του υπό στοιχ.

II-3 αναίρετικού λόγου προβάλλεται η αιτίαση ότι αν και με την ένδικη αγωγή ζητήθηκε η ακύρωση της 52/2010 διατηρητικής απόφασης, λόγω παραβίασης των δημοσίας τάξης διατάξεων των άρθρων 970 ΑΚ, 2, 13, 15 παρ. 3 του Ν. 2971/2001 και των άρθρων 1 και 2 του από 27-2-1998 Π.Δ. "Περί Αστυρευτικής Ζώνης", το Εφετείο απέρριψε το σχετικό λόγο ακύρωσης όχι με επισκόπηση των αιτιολογιών και του διατακτικού της διατηρητικής απόφασης, αλλά ενεργώντας ως δευτεροβάθμιο δικαστήριο. Ο λόγος αυτός είναι αβάσιμος, προεχόντως διότι στην πληττόμενη απόφαση (φύλλο 14 και επ.) αναφέρονται οι

αιτιολογίες, καθώς και το διατακτικό της διαιτητικής απόφασης. Πέραν όμως τούτου, οι προαναφερόμενες διατάξεις, με τις οποίες προβλέπεται α) η δυνατότητα παραχώρησης ιδιωτικών δικαιωμάτων σε κοινόχρηστα πράγματα (ΑΚ 970), β) η κυριότητα του αιγιαλού, η προστασία του, η διαχειρισή του, ο τρόπος παραχώρησης της χρήσης του και οι προϋποθέσεις ανάκλησης των σχετικών πράξεων (άρθρα 2, 13 και 15 παρ. 3 Ν. 2971/2001) και γ) ο καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 περιοχή της χερσονήσου Λαυρεωτικής (από 27-2-1998 σχετικό Προεδρικό Διάταγμα), δεν περιέχουν θεμελιακό κανόνα της πολιτειακής, πολιτιστικής, δικαιοσύνης, ηθικής, κοινωνικής ή οικονομικής ζωής της Χώρας, δεν είναι δηλαδή δημόσιας τάξης, κατά την έννοια των άρθρων 897 αρ. 6 Κ.Πολ.Δ και 33 ΑΚ και πάντως δεν έχουν τεθεί για να υπηρέτησουν το δημόσιο, αλλά το ιδιωτικό συμφέρον (εμπύπτουσες στην έννοια των αναγκαστικού δικαίου διατάξεων του άρθρου 3 ΑΚ, όπως άλλωστε δέχεται και η αναρreseίουσα) και ως εκ τούτου, δεν δικαιολογείται η ακύρωση της διαιτητικής απόφασης, εκ του λόγου αυτού κατ' άρθρο 897 αρ. 6 Κ.Πολ.Δ. Εξάλλου, με τον ίδιο λόγο αναρreseίουσα, κατά το άλλο μέρος του, η αναρreseίουσα προβάλλει την από το άρθρο 559 αρ. 19 Κ.Πολ.Δ πλημμέλεια, ότι το Εφετείο, παραβίασε εκ πλαγίου τις διατάξεις των άρθρων 897 αρ. 6 Κ.Πολ.Δ. Ο λόγος αυτός είναι απορριπτός ως στηριζόμενος επί εσφαλμένης προϋπόθεσης, αφού κατά τα προεκτεθέντα, ο συναρτώμενος με αυτόν λόγος ακυρώσεως της διαιτητικής απόφασης είναι μη νόμιμος, εφόσον, όπως προαναφέρθηκε, οι ανωτέρω διατάξεις δεν συνιστούν κανόνες δημόσιας τάξης, και η παραβίαση αυτής δεν δημιουργεί λόγο ακυρώσεως από το άρθρο 897 αρ. 6 Κ.Πολ.Δ, ώστε να μη νοείται εκ πλαγίου παραβίαση της διάταξης αυτής. Με το δεύτερο σκέλος του ίδιου αναρρετικού λόγου, από τον αριθμό 20 του άρθρου 559 Κ.Πολ.Δ., η αναρreseίουσα προβάλλει την αιτίαση ότι το Εφετείο, με τις προαναφερθείσες παραδοχές του, παραμόρφωσε με εσφαλμένη ανάγνωση το περιεχόμενο της .../2003 σύμβασης. Ειδικότερα, υποστηρίζει ότι "...οι ανωτέρω παραδοχές του δικάσαντος Εφετείου ανατρέπονται από το ίδιο το κείμενο της επίμαχης .../2003 σύμβασης, η οποία κατά τα κρίσιμα σημεία της (βλ. Προοίμιο παρ. 4 εδ. γ', άρθρο 5" παρ. 2 και άρθρο 6" παρ. 1) αναφέρει τα ακόλουθα: "ΠΡΟΟΙΜΙΟ: ... Όλοι οι συμβαλλόμενοι στο παρόν δίσλωσαν, ... ότι έλαβαν υπόψη τους και τα εξής: α)... γ) τις διατάξεις των άρθρων 13 και 14 του ν. 2971/2001, όπως τροποποιήθηκαν με την παράγραφο 11 του άρθρου 39 του ν. 3105/2003 (ΦΕΚ Α/29)... Άρθρο 5" "Εκτέλεση εργασιών στην έκταση"... "2. Σε περίπτωση που η μισθώτρια αποφασίσει να προβεί σε εκτέλεση εργασιών στην παραπάνω έκταση, σε συμφώρηση πάντοτε με τις επιτρεπόμενες για την περιοχή, χρήσεις, τους όρους και περιορισμούς δόμησης και κάθε άλλο όρο ή περιορισμό που θα αφορά την έκταση, οφείλει προηγουμένως να υποβάλει στην ΕΤΑ Α.Ε. πλήρη φάκελο για την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης των εργασιών. Η ποιότητα των έργων πρέπει να είναι υψηλού επιπέδου με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον (παρ. 2). Άρθρο 6" "Ειδικό όροι" "1. Η χρήση του τμήματος της έκτασης που μισθώνεται με την παρούσα σύμβαση και αποτελεί αιγιαλό που έχει ανακηρυχθεί σε Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα (ΤΔΚ) θα γίνεται πάντοτε σε συμφώρηση με την εκάστοτε ισχύουσα για τον αιγιαλό και τα ΤΔΚ νομοθεσία, εφαρμοζόμενων αναλόγως και των περί τούτου όρων της κυρίας σύμβασης (παρ. 1)... Η παράθεση αυτολεξεί των κρίσιμων σημείων της ένδικης σύμβασης με αριθ. .../2003 φανερώνει αδιαμφισβήτητα ότι το νομικό καθεστώς που διέπει το συμβατικό της αντικείμενο, ήτοι την παραχωρηθείσα παρακείμενη έκταση μετά του υπάρχοντος αιγιαλού, δεν είναι οι διατάξεις του ν. 2160/1993, που διέπουν την αρχική και

την τροποποιητική σύμβαση, που αφορούν στην παραχώρηση της αρχικής έκτασης, εμβαδού 241,12 στρεμμάτων, όπως εσφαλμένα ανέγνωσε το δικάσαν Εφετείο... Η παραδοχή αυτή του δικάσαντος Εφετείου περί εφαρμογής στην .../2003 σύμβαση του νομοθετικού καθεστώτος του ν. 2160/1993 αποτελεί το βασικό κριτήριο με βάση το οποίο το Εφετείο οδηγείται στο επιβλαβές συμπέρασμα της απόρριψης ως αβασίμου του προβληθέντος λόγου ακύρωσης της 52/2010 διαιτητικής απόφασης, η οποία διαλαμβάνει ακριβώς τις ίδιες παραδοχές". Ο λόγος αυτός, κατά το συγκεκριμένο σκέλος του, είναι αβάσιμος, αφού, σύμφωνα με τις παραδοχές του Εφετείου, με την .../2003 σύμβαση, ολοκληρώθηκε η διάθεση της έκτασης των 326 στρεμμάτων περίπου, που προέβλεπε η αρχική προκήρυξη (Τ 4292/1998) και την οποία ο Φορέας Διαχείρισης ανέλαβε να αναπτύξει τουριστικά, με τη δημιουργία έργων και την εκμετάλλευση της τουριστικής μονάδας Λαγονησίου, με τους όρους και τις προϋποθέσεις που όριζε ο Ν. 2160/1993. Σε κάθε δε περίπτωση είναι αβάσιμος, δεδομένου ότι υπό την επίκληση της παραβιάσεως αυτής, πλήττεται η προσβαλλομένη απόφαση, ως προς την εκτίμηση των αποδείξεων, η οποία δεν ελέγχεται από τον Άρειο Πάγο (άρθρο 561 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ). Κατόπιν τούτων και αφού δεν υπάρχει άλλος λόγος προς έρευνα, πρέπει η αίτηση αναίρεσης να απορριφθεί να διαταχθεί δε η εισαγωγή του παραβόλου που κατατέθηκε κατά την άσκηση της αναίρεσης και επισυνάφθηκε στη σχετική 223/22.4.2016 έκθεση κατάθεσης αναίρεσης της γραμματεία του Εφετείου Αθηνών. Τέλος, η αναρreseίουσα πρέπει να καταδικαστεί λόγω της ήττας της στα δικαστικά έξοδα των αναρreseιβλητων (άρθρα 176, 183 και 191 παρ. 2 Κ.Πολ.Δ), που θα επιβληθούν όμως μειωμένα, σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 2 Ν. 973/1979 "Περί συστάσεως Κτηματικής Εταιρείας Δημόσιου", σε συνδυασμό με το άρθρο 22 παρ. 1 του Ν. 3693/1957, όπως η παράγραφος αυτή ισχύει μετά την 134423/8-12-1992 απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Δικαιοσύνης (ΦΕΚ Β' 11/20-1-1993), που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 5 παρ. 12 του Ν.1738/1987), κατά οριζόμενα στα διατακτικά.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Απορρίπτει την από 21.4.2016 αίτηση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία "ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε." για αναίρεση της 496/2016 απόφασης του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών.

Κατάσσει την εισαγωγή στο δημόσιο ταμείο του παραβόλου που κατατέθηκε κατά την άσκηση της αναίρεσης.

Καταδικάζει την αναρreseίουσα στα δικαστικά έξοδα των αναρreseιβλητων, που ορίζει στο ποσό των τριακοσίων (300) ευρώ.

ΚΡΙΘΗΚΕ και αποφασίστηκε στην Αθήνα την 1η Νοεμβρίου 2017.

Ο ΠΡΟΕΔΡΕΥΩΝ Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ και νυν Πρόεδρος Αρείου Πάγου ΔΗΜΟΣΙΕΥΤΗΚΕ στην Αθήνα σε δημόσια συνεδρίαση, στο ακροατήριό του, στις 16 Φεβρουαρίου 2018.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ