



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΗ ΑΡΧΗ ΛΙΜΕΝΩΝ

REGULATORY AUTHORITY FOR PORTS

Γρ. Λαμπράκη 150, 18535 Πειραιάς

Τηλ.: 210- 4191966 Fax: 210-4191888

e-mail : info@raports.gr**ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ 30/2021****(Εισήγηση κατ' άρθρον 112 παρ. 2 περ. στ του Ν.4389/2016)****ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ 83^η**

Θέμα: 5^ο Γνωμοδότηση επί αιτημάτων της Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε., για τη συναίνεση σε μη συμμόρφωση α) στην περίπτωση επιβολής των ποινικών ρητρών, λόγω μη εκπλήρωσης των έργων αποκατάστασης του κτηρίου παλαιού τελωνειακού σταθμού, και β) δια της χορήγησης παράτασης της συμβατικής καταληκτικής προθεσμίας ολοκλήρωσής τους, μέχρι τη λήξη της πρώτης επενδυτικής περιόδου.

Την 21^η Απριλίου 2021, ημέρα Τετάρτη, ώρα 14:00, τα Μέλη της Ανεξάρτητης Διοικητικής Αρχής «Ρυθμιστική Αρχή Λιμένων» (Ρ.Α.Λ.) συνήλθαν στην 83^η Συνεδρίασή τους, μέσω τηλεδιάσκεψης και φυσικής παρουσίας, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου της Παναγιώτη – Ιάσωνα Αγγελόπουλου, προκειμένου να συζητήσουν και να λάβουν απόφαση επί των θεμάτων της Ημερησίας Διατάξεως.

ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ:

1. Αγγελόπουλος Παναγιώτης – Ιάσων	Πρόεδρος
2. Τορουνίδης Αθανάσιος	Αντιπρόεδρος
3. Κουφός Παναγιώτης	Εισηγητής
4. Μπίτας Δημήτριος	Εισηγητής
5. Χλωμούδης Κωνσταντίνος	Μέλος
6. Γεωργίου Βασίλειος	Μέλος
7. Βελουδογιάννη Ελένη	Μέλος
8. Γρίνος Σπυρίδων	Μέλος
9. Κουμπάρακης Γεώργιος	Μέλος

ΑΠΟΝΤΑ ΜΕΛΗ:

Ουδείς

Χρέη γραμματέως εκτελεί η Αρχικελευστής Λ.Σ. Δημητριάδη Αφεντούλα

Στην αρχή της συζητήσεως ο Πρόεδρος ανέφερε ότι δια του εγγράφου του Εκτελεστικού Προέδρου του Δ.Σ. της Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε. (εφεξής: Ο.Λ.Θ. Α.Ε.) (με αρ. πρωτ. ΡΑΛ 2070/30.10.20) ετέθησαν υπ' όψιν της Ρυθμιστικής Αρχής Λιμένων (εφεξής: Ρ.Α.Λ.) τα από 30.10.2020 υποβληθέντα εν θέματι αιτήματα συναίνεσης σε μη συμμόρφωση, δυνάμει του Άρθρου 30.2 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 (ΦΕΚ Α' 39/07.03.2018) της από 2 Φεβρουαρίου 2018 τροποποίησης και κωδικοποίησης σε ενιαίο κείμενο της από 27 Ιουνίου 2001 Σύμβασης Παραχώρησης (εφεξής: ΣΠ) μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου (εφεξής: Ε.Δ.) και της Ο.Λ.Θ. Α.Ε.

Κατόπιν, έδωσε το λόγο στον αρμόδιο Εισηγητή, κ. Παναγιώτη Κουφό, ο οποίος ανέπτυξε συνοπτικά την από 16^{ης} Απριλίου 2021 Εισήγησή του. Ακολούθως, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα τεθέντα σε αυτήν, τα Μέλη της Ρυθμιστικής Αρχής Λιμένων, προέβησαν σε διαλογική συζήτηση.

Η Ρυθμιστική Αρχή Λιμένων, αφού έλαβε υπόψη την Εισήγηση.

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΩΣ ΕΞΗΣ

1. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

- 1) Στις 30/10/2020 (με αρ. πρωτ. ΡΑΛ 2070/30.10.20) εστάλη στη Ρ.Α.Λ. και κοινοποιήθηκε στη **α)** Γενική Γραμματεία Λιμένων Λιμενικής Πολιτικής και Ναυτιλιακών Επενδύσεων (εφεξής: Γ.Γ.Λ.Λ.Π.Ν.Ε.) του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής (εφεξής: Υ.ΝΑ.Ν.Π.), **β)** Γενική Γραμματεία Οικονομικής Πολιτικής (εφεξής: Γ.Γ.ΟΙΚ.ΠΟ.) του Υπουργείου Οικονομικών (εφεξής: ΥΠ.ΟΙΚ.) και **γ)** Γενική Γραμματεία Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας (εφεξής: Γ.Γ.ΦΟ.ΠΟ.ΔΗ.ΠΕ.) του ΥΠ.ΟΙΚ. το υπ' αριθ. πρωτ. 2295/30.10.2020 έγγραφο του Εκτελεστικού Προέδρου του Δ.Σ. της Ο.Λ.Θ. Α.Ε.

Σύμφωνα με το προαναφερθέν έγγραφό της, η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., αιτήθηκε: **i)** «Τη συναίνεση σε μη συμμόρφωση στην περίπτωση επιβολής ποινικών ρητρών για το διάστημα μεταξύ 36 και 48 μηνών από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της ΣΠ για Μη εκπλήρωση Έργων Αποκατάστασης Κτηρίου Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού, ώστε να καταστεί σύμφωνη η διαδικασία με το γράμμα και το σκοπό του Άρθρου 3.5(δ) της ΣΠ, όπως επίσης το γράμμα και εν γένει το σκοπό της ΣΠ.» και **ii)** «Τη χορήγηση παράτασης έως την Καταληκτική Ημερομηνία της Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου της προθεσμίας για την κατασκευή και υλοποίηση του συνόλου των Εργασιών Αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με τη Στατική Μελέτη και την έκδοση από τον Ανεξάρτητο Μηχανικό πιστοποιητικού προσωρινής παραλαβής σε σχέση με αυτές.», αμφότερα ερειδόμενα στο Άρθρο 30.2 της ΣΠ.

- 2) Στις 17/12/2020 (με αρ. πρωτ. ΡΑΛ 2626/17.12.20) εστάλη στη Ρ.Α.Λ. και κοινοποιήθηκε στη **α)** Γ.Γ.Λ.Λ.Π.Ν.Ε., **β)** Γ.Γ.ΟΙΚ.ΠΟ και **γ)** Γ.Γ.ΦΟ.ΠΟ.ΔΗ.ΠΕ το υπ' αριθ. πρωτ. 2561/17.12.2020 έγγραφο του Εκτελεστικού Προέδρου του Δ.Σ. της Ο.Λ.Θ. Α.Ε., σε συνέχεια του υπ' αριθ. πρωτ. 2295/30.10.2020 εγγράφου της, με το οποίο υπέβαλε αίτημα επίστευσης εξέτασης των θεμάτων που αναφέρονται στο ανωτέρω – αρχικό – αίτημά της.
- 3) Στις 29/01/2021 δημοσιεύτηκε ο Ν.4770/2021 (ΦΕΚ Α' 16) που τροποποίησε τα Άρθρα 112, 113, 114 και 132 και κατήργησε το Άρθρο 113Α του Ν.4389/2016.

- 4) Στις 11/02/2021 (με αρ. πρωτ. ΡΑΛ 318/11.02.21) απεστάλη επιστολή της Ρ.Α.Λ. στο Υ.ΝΑ.Ν.Π. , με κοινοποίηση στην Ο.Λ.Θ. Α.Ε., με την οποία, η Αρχή, διαβίβασε, κατ' εφαρμογή του Άρθρου 52 του Ν.4770/2021, τα ανωτέρω δύο έγγραφα της Ο.Λ.Θ. Α.Ε., στο οικείο υπουργείο, ως διάδοχο των υποθέσεων που σχετίζονται με τις καταργηθείσες αρμοδιότητες της Αρχής.
- 5) Στις 11/02/2021 (με αρ. πρωτ. ΡΑΛ 455/02.03.21) κοινοποιήθηκε στη Ρ.Α.Λ. το απευθυνόμενο στο Υ.ΝΑ.Ν.Π. και στη Γ.Γ.Λ.Λ.Π.Ν.Ε. υπ' αριθ. πρωτ. 256/11.02.2021 έγγραφο του Εκτελεστικού Προέδρου του Δ.Σ. της Ο.Λ.Θ. Α.Ε., μετά των συνημμένων σε αυτό υπ' αριθ. πρωτ. 2295/30.10.2020 και 2561/17.12.2020 εγγράφων της. Σύμφωνα με το προαναφερθέν έγγραφό της, η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., αιτήθηκε, ενόψει των προβλέψεων του άρθρου 52 του Ν.4770/2021, την εξέταση και αποδοχή του αρχικού αιτήματος της, από τους προς ενέργεια αποδέκτες αυτού.
- 6) Στις 11/02/2021 (με αρ. πρωτ. ΡΑΛ 328/12.02.21) εστάλη στη Ρ.Α.Λ. και κοινοποιήθηκε στη Γ.Γ.Λ.Λ.Π.Ν.Ε. η υπ' αριθ. πρωτ. 1655/11.02.2021 επισημειωματική εντολή του Υ.ΝΑ.Ν.Π., μετά των ανωτέρω στο παρόν ιστορικό εγγράφων, με την οποία ζητήθη η επί του αντικειμένου του θέματος έκδοση Εισήγησης της Αρχής.
- 7) Στις 11/03/2021 (με αρ. πρωτ. ΡΑΛ 565/11.03.21 και 566/11.03.21) απεστάλησαν επιστολές της Ρ.Α.Λ. προς **α)** την Ο.Λ.Θ. Α.Ε. και **β)** τον Ανεξάρτητο Μηχανικό (εφεξής: Α.Μ.), μετά των συνημμένων σε αυτές εγγράφων, με αντικείμενο, για την μεν πρώτη αποδέκτρια της αντίστοιχης (υπ' αρ. πρωτ. ΡΑΛ 565/11.03.21) επιστολής, την παροχή τυχόν επιπρόσθετου ιστορικού, ή επιγενόμενων πρόσθετων στοιχείων και απόψεων, σε σχέση των ήδη προβαλλομένων στο εν θέματι αίτημά της, για τον δε δεύτερο αποδέκτη της αντίστοιχης (υπ' αρ. πρωτ. ΡΑΛ 566/11.03.21) επιστολής, την παροχή απόψεων, τεχνικής κυρίως φύσεως, επί των ζητημάτων που τίγονται με το εν λόγω αίτημα της Ο.Λ.Θ. Α.Ε., καθώς επίσης, και όποιο συναφές με την εν λόγω υπόθεση στοιχείο, δυνάμει του Άρθρου 27.8 (δ) της ΣΠ.
- 8) Στις 22/03/2021 (με αρ. πρωτ. ΡΑΛ 615/22.03.21) υπεβλήθησαν στη Ρ.Α.Λ., σε απάντηση της υπ' αριθ. πρωτ. ΡΑΛ 566/11.03.2021 επιστολής της, οι από πλευράς Α.Μ. αιτούμενες απόψεις, με το υπ' αριθ. πρωτ. 0312-ΤΗΡΑ_OUT_041_2021/22.03.2021 έγγραφό του.
- 9) Στις 23/03/2021 (με αρ. πρωτ. ΡΑΛ 620/23.03.21) υπεβλήθησαν στη Ρ.Α.Λ., σε απάντηση της υπ' αριθ. πρωτ. ΡΑΛ 565/11.03.2021 επιστολής της, οι από πλευράς Ο.Λ.Θ. Α.Ε. αιτούμενες απόψεις, με το υπ' αριθ. πρωτ. 544/23.03.2021 έγγραφό της, και στοιχεία, με το από 19.03.2021 έγγραφο της εταιρείας «ΛΙΟΝΤΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΕΠΕ» προς τη Διεύθυνση Μελετών και Κατασκευής Έργων της Ο.Λ.Θ. Α.Ε..

2. ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

- 1) Ο **N.2688/1999** «Μετατροπή του Οργανισμού Λιμένος Πειραιώς και του Οργανισμού Λιμένος Θεσσαλονίκης σε ανώνυμες εταιρείες.» (ΦΕΚ Α' 40).
- 2) Ο **N.2690/1999** «Κώδικας Διοικητικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 45), όπως ισχύει.
- 3) Ο **N.2932/2001** «Ελεύθερη παροχή υπηρεσιών στις θαλάσσιες ενδομεταφορές Σύσταση Γενικής Γραμματείας Λιμένων και Λιμενικής Πολιτικής – Μετατροπή Λιμενικών Ταμείων σε Ανώνυμες Εταιρείες και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 145).
- 4) Ο **N.2971/2001** «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις.» (ΦΕΚ Α' 285).
- 5) Ο **N.4389/2016** «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις.»(ΦΕΚ Α' 94).
- 6) Ο **N.4522/2018** «Κύρωση της από 2 Φεβρουαρίου 2018 τροποποίησης και κωδικοποίησης σε ενιαίο κείμενο της από 27 Ιουνίου 2001 Σύμβασης Παραχώρησης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της «Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε.» και άλλες διατάξεις.» (ΦΕΚ Α' 39).
- 7) Ο **N.4532/2018** «Ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2015/1794 και άλλες διατάξεις.» (ΦΕΚ Α' 63).
- 8) Ο **N.4597/2019** «Για την κύρωση των Συμβάσεων Παραχώρησης που έχουν συναφθεί μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και των Οργανισμών Λιμένος Α.Ε. Διατάξεις για τη λειτουργία του συστήματος λιμενικής διακυβέρνησης και άλλες διατάξεις.»(ΦΕΚ Α' 35).
- 9) Ο **N.4770/2021** «Ολοκληρωμένη θαλάσσια πολιτική στον νησιωτικό χώρο, διατάξεις για συμμόρφωση με υποχρεώσεις διεθνούς ναυσιπλοΐας και την αναβάθμιση Λ.Σ.-ΕΛ.ΑΚΤ. και ειδικές ρυθμίσεις για την ψηφιοποίηση και εν γένει ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της ελληνικής ναυτιλίας στη μετά COVID εποχή.» (ΦΕΚ Α' 16), Άρθρα 48, 49, 50, 51 και 52, που τροποποίησε τα Άρθρα 112, 113, 114 και 132 και κατήργησε το Άρθρο 113Α του Ν.4389/2016.
- 10) Το **ΠΔ 19/2016** «Κανονισμός Λειτουργίας και Οργάνωση Υπηρεσιών της Ρυθμιστικής Αρχής Λιμένων (Ρ.Α.Λ.)» (ΦΕΚ Α' 28)όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- 11) Το **ΠΔ 456/1984** «Αστικός Κώδικας και Εισαγωγικός του Νόμος» (ΦΕΚ Α' 164).
- 12) Η υπ' αρ. **1000.00/44060/2017** Απόφαση του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής (ΦΕΚ Υ.Ο.Δ.Δ. 299/19.06.2017).
- 13) Η υπ' αρ. **1000.00/62063/2018** Απόφαση του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής (ΦΕΚ Υ.Ο.Δ.Δ. 477/23.08.2018).
- 14) Η υπ' αρ. **1000.0/24042/2020** Απόφαση του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής (ΦΕΚ Υ.Ο.Δ.Δ. 319/27.04.2020).
- 15) Η υπ' αριθ. **08/2018** Γνωμοδότηση Ρ.Α.Λ., ληφθείσα κατά την 43^η Συνεδρίαση της Αρχής στις 20.12.2018.

- 16) Η υπ' αριθ. **09/2019** Γνωμοδότηση Ρ.Α.Λ., ληφθείσα κατά την 49^η Συνεδρίαση της Αρχής στις 04.04.2019.
- 17) Η υπ' αριθ. **18/2019** Γνωμοδότηση Ρ.Α.Λ., ληφθείσα κατά την 60^η Συνεδρίαση της Αρχής στις 19.12.2019.

3. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ

Κεφάλαια τεκμηρίωσης γνωμοδότησης:

- **A. Αρμοδιότητα Ρυθμιστικής Αρχής Λιμένων**
 - I. Άρθρα 108 παρ. 1, 112, και 132 του Ν.4389/2016.
 - II. Άρθρο 2 παρ. 4 του Ν.4522/2018.
 - III. Άρθρο 2 και Παράρτημα 2.2 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ.
- **B. Νομικό Πλαίσιο και Διατάξεις της ΣΠ**
 - I. Άρθρο 3 παρ. 7 του Ν.4522/2018
 - II. Άρθρο 3 παρ. 5 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ
 - III. Άρθρο 4 παρ. 1, 2, 4 και 5 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ
 - IV. Άρθρο 7 παρ. 1, 2, 3, 6 και 7 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ
 - V. Παράρτημα 7.2 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ
 - VI. Άρθρο 16 παρ. 1, 2, 3 και 5 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ
 - VII. Παράρτημα 16.2 παρ. 2 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ
 - VIII. Άρθρο 30 παρ. 2 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ
 - IX. Άρθρα 173, 200, 288, 330, 341, 342, 361, 404, 405, 407 και 454 του Π.Δ. 456/1954
- **Γ. Πραγματικά Περιστατικά – Λόγοι Αιτήματος**
- **Δ. Αξιολόγηση Αιτημάτων**
 - I. Εκτίμηση του πρώτου αιτήματος
 - α' Η λειτουργία των ποινικών ρητρών
 - β' Η έννοια της συναίνεσης σε μη συμμόρφωση
 - γ' Επί των δεδομένων της υπόθεσης
 - II. Εκτίμηση του δεύτερου αιτήματος
 - α' Νομική θεώρηση
 - β' Επί των δεδομένων της υπόθεσης

A. Αρμοδιότητα της Ρυθμιστικής Αρχής Λιμένων

Τα εν θέματι αιτήματα ερείδονται στο Άρθρο 30.2 της ΣΠ, και αφορούν στην από πλευράς Ε.Δ. «[...] συναίνεση αναφορικά με τη μη συμμόρφωση [...]» της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. σε διάταξη της ΣΠ.

I. Άρθρα 108 παρ. 1, 112 παρ. 2 και 3 και 132 του Ν.4389/2016.

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

Σύμφωνα με το **Άρθρο 112** «Αρμοδιότητες Ρ.Α.Λ.» του Ν.4389/2016 (όπως τροποποιήθηκε και συγχωνεύτηκε με το Άρθρο 113 του ίδιου Νόμου, δυνάμει του άρθρου 48 του Ν.4770/2021) προβλέπεται ότι: «**1.** [...]. **2.** Περαιτέρω, η Ρ.Α.Λ. είναι αρμόδια για: **α)** [...], **β)** [...], **γ)** [...], **δ)** [...], **ε)** [...], **στ)** την εισήγηση προς τους αρμόδιους Υπουργούς Οικονομικών και Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής αναφορικά με την άσκηση των συμβατικών δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου που απορρέουν από Συμβάσεις Παραχώρησης στο όνομα και για λογαριασμό του. **3.** Κατά την άσκηση των ανωτέρω αρμοδιοτήτων της, η Ρ.Α.Λ. δεν έχει το δικαίωμα: **i)** να ενεργεί αντίθετα με ή **ii)** να τροποποιεί καθ’ οιονδήποτε τρόπο διατάξεις της ελληνικής και ευρωπαϊκής νομοθεσίας, καθώς και όρους Συμβάσεων Παραχώρησης ή νόμων που τις κυρώνουν.».

Σύμφωνα με το **Άρθρο 132** «Τελικές και μεταβατικές διατάξεις» του Ν.4389/2016 (όπως τροποποιήθηκε δυνάμει του Άρθρου 51 του Ν.4770/2021) προβλέπεται ότι: «**1.** Σε περίπτωση αμφιβολίας ως προς τον φορέα της εξουσίας ή της αρμοδιότητας που σχετίζεται με διατάξεις του παρόντος νόμου και εφόσον τα σχετικά ζητήματα δεν ρυθμίζονται από άλλη ειδικότερη διάταξη, αυτή επιλύεται ως εξής: **α)** [...]. **β)** Όταν η αμφιβολία αφορά στην κατανομή της εξουσίας ή της αρμοδιότητας μεταξύ των φορέων του παρόντος νόμου, αυτή επιλύεται ως εξής: **αα)** Κάθε εξουσία ή αρμοδιότητα παρακολούθησης, εποπτείας και ελέγχου συμμόρφωσης του παραχωρησιούχου με τους όρους της Σύμβασης Παραχώρησης αναφορικά με οποιαδήποτε λιμενική ζώνη της ελληνικής επικράτειας, ασκείται από τον Υπουργό Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, μετά από σχετική εισήγηση της Ρυθμιστικής Αρχής Λιμένων. **ββ)** [...]. **2.** [...]. **3.** [...]. **4.** Οι αρμοδιότητες που απονέμονται με τις διατάξεις του παρόντος, δεν θίγουν ειδικότερες διατάξεις νόμων που κυρώνουν Συμβάσεις Παραχώρησης και ερμηνεύονται υπό το πρίσμα των διατάξεων αυτών. Η άσκηση όλων των αρμοδιοτήτων που απονέμονται στη Ρ.Α.Λ. με τις διατάξεις των άρθρων 112 και 114 του παρόντος νόμου τελεί υπό την επιφύλαξη ειδικότερων διατάξεων Συμβάσεων Παραχώρησης ή των νόμων που έχουν κυρωθεί έως και τη δημοσίευση του παρόντος νόμου. **5.** Για τις ανάγκες του παρόντος νόμου ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί: **α)** «Σύμβαση Παραχώρησης»: κάθε σύμβαση την οποία έχει ή πρόκειται να συνάψει το Ελληνικό Δημόσιο με άλλο νομικό πρόσωπο ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου για την παραχώρηση δικαιώματος χρήσης, διαχείρισης ή/και εκμετάλλευσης όλης ή μέρους λιμενικής ζώνης ή για την παραχώρηση έργου ή υπηρεσίας σε λιμένα. **β)** «Σύμβαση Παραχώρησης σε Φορέα της Ιδιωτικής Οικονομίας»: οποιαδήποτε Σύμβαση Παραχώρησης του σημείου α’ ανωτέρω, εφόσον αντισυμβαλλόμενος σε αυτήν του Ελληνικού Δημοσίου είναι οντότητα μη ελεγχόμενη, κατά το μετοχικό ή εταιρικό της κεφάλαιο ή με οποιονδήποτε άλλον τρόπο, άμεσα

ή έμμεσα, από το Ελληνικό Δημόσιο, ανεξαρτήτως αν η σύμβαση αυτή κυρώνεται με τυπικό νόμο είτε όχι. Η επέλευση των κριτηρίων του προηγούμενου εδαφίου στο πρόσωπο του αντισυμβαλλομένου του Ελληνικού Δημοσίου μπορεί να είναι και επιγενόμενη της σύναψης της σχετικής σύμβασης, οπότε και η σύμβαση εμπίπτει στην εμβέλειά του από τον χρόνο αυτόν. 6. [...]. 7. [...]. 8. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καταργούνται όλες οι διατάξεις που ρυθμίζουν κατά τρόπο διαφορετικό τα ίδια ζητήματα.».

II. Άρθρο 2 παρ. 4 του Ν.4522/2018 και άρθρο 2 της ΣΠ

Σύμφωνα με την παρ. 4 του Άρθρου 2 «Κρατική Εποπτεία» του Ν.4522/2018 προβλέπεται ότι: «Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου 2 δεν παραβιάζουν την ανάθεση ή την άσκηση των εκάστοτε εξουσιών και αρμοδιοτήτων που έχουν απονεμηθεί στη Ρυθμιστική Αρχή Λιμένων.».

III. Άρθρο 2 και Παράρτημα 2.2 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ.

Σύμφωνα με το Άρθρο 2 «ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΛΙΜΕΝΩΝ» της ΣΠ προβλέπεται ότι: «2.1 [...]. 2.2 Εκτός από τις αρχές που έχουν νομοθετική αρμοδιότητα κατά την ουσιαστική έννοια και παρατίθενται στο Άρθρο 2.1, δυνάμει του άρθρου 108 του Νόμου 4389/2016 (ΦΕΚ Α' 94/27.5.2016), συστάθηκε μια νέα οικονομική ρυθμιστική αρχή με την αρμοδιότητα της ρύθμισης ορισμένων πτυχών του ελληνικού λιμενικού συστήματος (συμπεριλαμβανομένου του Λιμένα Θεσσαλονίκης), δηλαδή η Ρυθμιστική Αρχή Λιμένων (η ΡΑΛ). Η ΡΑΛ έχει λάβει τις εξουσίες και αρμοδιότητες, που παρατίθενται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2.2, οι οποίες επιδέχονται περαιτέρω υλοποίησης (συμπεριλαμβανομένης της υλοποίησης μέσω της έκδοσης εξουσιοδοτικών διατάξεων), όπως προβλέπεται στον Νόμο 4389/2016. 2.3 [...]. 2.4 [...]. 2.5 [...]. 2.6 [...].».

Σύμφωνα με το Παράρτημα 2.2 της ΣΠ, προβλέπονται οι «Εξουσίες και Αρμοδιότητες της Ρ.Α.Λ.», οι οποίες συνίστανται στην: «(α) Η παρακολούθηση της εφαρμογής των όρων και διατάξεων των συμβάσεων παραχώρησης στους λιμένες, η τήρηση των υποχρεώσεων των λιμένων στο πλαίσιο της σχετικής κείμενης εθνικής και ευρωπαϊκής νομοθεσίας, κυρίως σε σχέση με δημόσιες συμβάσεις, συμβάσεις παραχώρησης και τους κανόνες ανταγωνισμού, την υποχρέωση παροχής δημόσιας υπηρεσίας στον λιμενικό τομέα, (β) Η διαμεσολάβηση και επίλυση διαφορών μεταξύ χρηστών και φορέων διαχείρισης, (γ) Η διαχείριση παραπόνων και η λήψη δεσμευτικών αποφάσεων επ' αυτών σε εύλογο χρονικό διάστημα, (δ) Η υποστήριξη προς τις αρμόδιες αρχές για την κατάρτιση προδιαγραφών δημοσίων συμβάσεων (παραχωρήσεις, εκμίσθωση χερσαίας ζώνης) και των σχετικών ανανεώσεων που προτείνονται από τον φορέα διαχείρισης, (ε) Η παρακολούθηση της εφαρμογής των όρων των δημοσίων συμβάσεων, εξασφαλίζοντας ιδίως την τήρηση του συμφωνηθέντος επιπέδου εξυπηρέτησης, προσδιορίζοντας τα επίπεδα απόδοσης, επενδύσεων, δημιουργίας θέσεων απασχόλησης και τη συμμόρφωση με τους χρηματοοικονομικούς στόχους, (στ) Η εξασφάλιση, σε συνεργασία με την Επιτροπή Ανταγωνισμού, της πιστής εφαρμογής της αντιμονοπωλιακής νομοθεσίας στον κλάδο, η αποτροπή κατάχρησης δεσπόζουσας θέσης, εναρμονισμένων πρακτικών, εξοντωτικής τιμολόγησης και άλλων πρακτικών που στρεβλώνουν τον ανταγωνισμό, (ζ) Η έκδοση δεσμευτικών οδηγιών για θέματα σχετικά με την απλούστευση, διαφάνεια και εναρμόνιση τελών κοινού ενδιαφέροντος για όλους τους ελληνικούς λιμένες, προωθώντας τον υγιή ανταγωνισμό μεταξύ εγχώριων λιμένων, (η) Η έκδοση δεσμευτικών οδηγιών για θέματα σχετικά με τη διαδικασία αριθμητικού προσδιορισμού και υπολογισμού, επιβολής και είσπραξης ποινικών ρητρών ή άλλων συμβατικών αξιώσεων που προβλέπονται στις Συμβάσεις Παραχώρησης, καθώς και η τυποποίηση της διαδικασίας διατύπωσης και κρίσης των αντιρρήσεων των ενδιαφερομένων κατά των αποφάσεων επιβολής των εν λόγω κυρώσεων, (θ) Η γνωμοδότηση

επί της μεθοδολογίας και του καθορισμού των τελών λιμενικών υπηρεσιών και των τελών λιμενικών υποδομών, (ι) Η πρόταση προς το Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής νέων νομοθετικών διατάξεων για κάθε θέμα αρμοδιότητάς του, (ια) Η άσκηση των συμβατικών δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου που απορρέουν από τις συμβάσεις παραχώρησης στο όνομα και για λογαριασμό του, (ιβ) Η γνωμοδότηση, κατόπιν σχετικού αιτήματος, στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής επί ειδικών θεμάτων λιμένων- περιλαμβανομένων και μέτρων για την ανάπτυξη και εκσυγχρονισμό του εθνικού λιμενικού συστήματος. (ιγ) Η λήψη έκτακτων προσωρινών μέτρων σε περίπτωση παράβασης, η οποία ενέχει δυνητικά σοβαρή απειλή για το δημόσιο συμφέρον ή τη δημόσια ασφάλεια.».

Τέλος, σύμφωνα με το Άρθρο 30.2 της ΣΠ, «Οποιαδήποτε τροποποίηση όρου της παρούσας, παραίτηση από οποιαδήποτε διάταξη της παρούσας, συναίνεση αναφορικά με τη μη συμμόρφωση του άλλου Μέρους με όρο της παρούσας ή άλλη παρέκκλιση από τους όρους της παρούσας θα είναι ανίσχυρη, εκτός εάν γίνει εγγράφως και υπογράφεται από τα μέρη που συμβάλλονται στην παρούσα. Οποιαδήποτε τέτοια παραίτηση ή συναίνεση θα ισχύει μόνο για τη συγκεκριμένη περίπτωση και για τον συγκεκριμένο σκοπό, για τον οποίο παρασχέθηκε.».

Εν όψει ότι με το προαναφερθέν Άρθρο δεν ορίζεται ο αρμόδιος Κυβερνητικός Φορέας του Ε.Δ. για την παραλαβή του εκεί αναφερόμενου αιτήματος και ούτε είχε οριστεί, δε, με τον από 03.10.2018 κατάλογο Κυβερνητικών Φορέων του Ε.Δ., που κατήρτισαν δυνάμει του Άρθρου 2.4 της ΣΠ οι κ.κ. Υ.ΝΑ.Ν.Π. και ΥΠ.ΟΙΚ, η Ρ.Α.Λ., κατόπιν τούτων, ενεργώντας χάριν προστασίας των συμφερόντων του Ε.Δ., στο πλαίσιο της καλής πίστης, παρέλαβε το αίτημα αυτό, στις 30.10.2020, όπως είχε υποχρέωση να πράξει (βλ. 29/2017 Απόφαση Ρ.Α.Λ.), ως εντολοδόχος του Ε.Δ. Ακολούθως, εν όψει της έναρξης της ισχύος του Ν.4770/2021 και της ένεκα αυτού αφαίρεσης της αρμοδιότητάς της να πράττει ως εντολοδόχος του Ε.Δ., διαβίβασε την υπόθεση του θέματος προς το Υ.ΝΑ.Ν.Π., δυνάμει του Άρθρου 51 του προαναφερθέντος νόμου. Εν συνεχεία, σύμφωνα με το Άρθρο 112 παρ. 2 περ. στ) του Ν.4389/2016, κατέστη αποδέκτρια αιτήματος του Υ.ΝΑ.Ν.Π. για τη σύνταξη εισήγησης επί του εν θέματι αιτήματος της Ο.Λ.Θ. Α.Ε.

Επομένως, σύμφωνα με τις ανωτέρω νομοθετικές διατάξεις, η Ρ.Α.Λ. είναι καθ' ύλην αρμόδια να εξετάσει και να γνωμοδοτήσει επί του εν θέματι ζητήματος προς τους Υπουργούς ΝΑ.Ν.Π. και ΟΙΚ. Η παροχή Γνωμοδότησης της Αρχής, για την ερμηνεία διατάξεων της ΣΠ, εμπίπτει στο πεδίο αρμοδιότητάς της και υπαγορεύεται από τη μέριμνα για την ομαλή εκτέλεση της ΣΠ. Επιπλέον, η ερμηνεία που δίδει η Ρ.Α.Λ., δεν αποτελεί τροποποίηση της ΣΠ, αλλά καθοδηγεί τα συμβαλλόμενα Μέρη και αποτελεί εργαλείο διαχείρισης της ΣΠ. Συνεπώς, παραδεκτώς εισήχθη προς συζήτηση και εξετάζεται η εν θέματι υπόθεση ενώπιον της Ρ.Α.Λ.

Β. Νομικό πλαίσιο και Διατάξεις της ΣΠ

Ι. Άρθρο 3 παρ. 7 του Ν.4522/2018

Σύμφωνα με το **Άρθρο 3** «Χερσαία Λιμενική Ζώνη» του Ν.4522/2018 προβλέπεται ότι: «**7.** Από και διά της θέσης σε ισχύ της Σύμβασης Παραχώρησης σύμφωνα με τους όρους της, προστίθεται και συμπεριλαμβάνεται αυτοδικαίως στα περιουσιακά στοιχεία υπό παραχώρηση δυνάμει αυτής, υπό τους εκεί λεπτομερέστερα διαλαμβανόμενους όρους, το δημόσιο κτήμα της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου που ευρίσκεται εντός της οριοθετημένης Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης του Λιμένα Θεσσαλονίκης και προσδιορίζεται με τον αριθμό Α.Β.Κ. 325, και συνίσταται σε γήπεδο με επιφάνεια εκτάσεως περίπου πέντε χιλιάδων πενήντα εννέα τετραγωνικών μέτρων και δεκαπέντε

εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου (5.059,15 τ.μ.), επί του οποίου έχουν ανεγερθεί κτίσματα συνολικής επιφάνειας δώδεκα χιλιάδων διακοσίων σαράντα επτά τετραγωνικών μέτρων και είκοσι εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου, διαρθρωμένα σε τρία τριώροφα κτήρια, ήτοι: κεντρικό κτήριο με συνολική επιφάνεια τριών χιλιάδων εννιακοσίων εβδομήντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (3.975 τ.μ.), ένα ανατολικό και ένα δυτικό κτήριο με επιφάνεια χιλίων διακοσίων τριάντα επτά τετραγωνικών μέτρων και πενήντα εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου (1.237,50 τ.μ.) το καθένα, συνδεόμενα με δύο διώροφες κατασκευές, εντός του Λιμένα Θεσσαλονίκης και μεταξύ του Προβλήτα Ι και του Προβλήτα ΙΙ. Διευκρινίζεται ότι, καθ' όλο το διάστημα ισχύος της Σύμβασης Παραχώρησης, αναστέλλονται αυτοδικαίως οποιαδήποτε δικαιώματα της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία "Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.", υπό την ιδιότητά της ως οιοιδήποτε καθολικής διαδόχου λόγω συγχωνύσεως της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία "Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου Α.Ε.", αναφορικά με τη διοίκηση ή διαχείριση του ως άνω ακινήτου.».

II. Άρθρο 3 παρ. 5 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ

Σύμφωνα με Άρθρο 3 «ΧΩΡΟΙ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ» της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ προβλέπεται ότι: «**3.5 Η Παραχώρηση** (όπως ορίζεται στο Άρθρο 4) αφορά στους ακόλουθους χώρους, υποδομές, ανωδομές και κτήρια (από κοινού τα Στοιχεία Παραχώρησης): **(α)** [...], **(β)** [...], **(γ)** [...], **(δ)** το "Κτήριο Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού" (όπως ορίζεται κατωτέρω) και είναι κατά το χρόνο υπογραφής της παρούσας υπό τη διοίκηση της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.) θα αποτελεί μέρος των Στοιχείων Παραχώρησης από και δια της θέσης σε ισχύ της σχετικής διάταξης του Κυρωτικού Νόμου. Πρόκειται για ένα δημόσιο ακίνητο αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας Θεσσαλονίκης, καταχωρισμένο με τον αριθμό Α.Β.Κ. 325, το οποίο περιλαμβάνει γήπεδο επιφάνειας περίπου Πέντε Χιλιάδων Πενήντα Εννιά και 0,15 (5.059,15) τ.μ., στο οποίο έχουν ανεγερθεί κτήρια συνολικής επιφάνειας περίπου Δώδεκα Χιλιάδων Διακοσίων Σαράντα Επτά και 0,20 (12.247,20) τ.μ. και είναι διαρθρωμένο σε τρία τριώροφα κτήρια, δηλαδή ένα κεντρικό κτήριο συνολικής επιφάνειας Τριών Χιλιάδων Εννιακοσίων Εβδομήντα Πέντε (3.975) τ.μ., ένα ανατολικό και ένα δυτικό κτήριο επιφάνειας Χιλίων Διακοσίων Τριάντα Επτά και 0,50 (1.237,50) τ.μ. έκαστο, συνδεόμενα με δύο διώροφες δομές. Ολόκληρο το ακίνητο με το εμβληματικό νεοκλασικό κτήριο (ο Παλιός Τελωνειακός Σταθμός) αποτελεί κυρίαρχο τοπόσημο, καταλαμβάνει δική του αποβάθρα μεταξύ του 1ου και 2ου προβλήτα και αναπόσπαστο Τελωνειακού Σταθμού θεμελιώθηκε τον Αύγουστο του 1910 και η ανέγερσή του χρηματοδοτήθηκε από την Οθωμανική Υπηρεσία Έμμεσης Φορολογίας. Πρόκειται για ένα από τα πρώτα κτήρια που κατασκευάστηκαν με τη μέθοδο οπλισμένου σκυροδέματος. Δυνάμει της Υπουργικής Απόφασης Υ.Α. ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/ΑΦ.31/22549/3080/16/6/77 (ΦΕΚ 718/Β/30.7.1977), το κτήριο χαρακτηρίστηκε διατηρητέο και κείται εντός της καθορισμένης ιστορικής τοποθεσίας του ιστορικού κέντρου της πόλης της Θεσσαλονίκης. Μετά τις ζημιές που υπέστη από τον σεισμό του 1978, παραμένουν σε εκκρεμότητα εργασίες αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού, της στατικής του επάρκειας και της καταλληλότητάς του προς χρήση και δημόσια πρόσβαση. Δεδομένων των ανωτέρω, ο ΟΛΘ αναλαμβάνει την υποχρέωση να συντηρεί καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας Σύμβασης τον Παλιό Τελωνειακό Σταθμό, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και την παρούσα Σύμβαση, κατά τρόπο ώστε να διασφαλίζεται η δυνατότητα χρήσης του για σκοπούς συμβατούς με το χαρακτήρα του και κατά τρόπο που αυτός να μην αλλοιώνεται (και να μην λειτουργεί ανταγωνιστικά σε σχέση με εμπορικές δραστηριότητες της πόλης). Χωρίς να θίγεται η γενική φύση και εφαρμογή των ανωτέρω, ο ΟΛΘ αναλαμβάνει την υποχρέωση με την παρούσα: **(i)** το αργότερο μέχρι την πρώτη (1^η) επέτειο της Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος να έχει μεριμνήσει για την εκπόνηση, για λογαριασμό του, από κατάλληλα καταρτισμένους μηχανικούς διεξοδικής μελέτης στατικής αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού, η

οποία θα προσδιορίζει όλες τις εργασίες αποκατάστασης (δομικής ή άλλης φύσης), ενέργειες ή/και διαδικασίες (συλλογικά, οι Εργασίες Αποκατάστασης) που απαιτείται να υλοποιηθούν, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι ο Παλαιός Τελωνειακός Σταθμός πληροί τα Πρότυπα Σχεδιασμού (το Σχέδιο Στατικής Μελέτης) και να έχει μεριμνήσει για την υποβολή του Σχεδίου Στατικής Μελέτης στον αρμόδιο Κυβερνητικό Φορέα του ΕΔ, **(ii)** εντός δεκαοκτώ (18) μηνών το αργότερο από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος να έχει εξασφαλίσει τη διοικητική έγκριση της Στατικής Μελέτης από την Εγκρίνουσα Αρχή, διευκρινιζόμενου ότι τα Άρθρα 7.6 και 7.7 της παρούσας θα ισχύουν τηρουμένων των αναλογιών και στο Σχέδιο Στατικής Μελέτης, νοουμένου ότι οι αναφορές που περιλαμβάνονται στα ανωτέρω άρθρα σε "Σχέδιο Οριστικής Μελέτης" νοούνται ως αναφορές στο Σχέδιο Στατικής Μελέτης, οι δε αναφορές των άρθρων αυτών στην "Οριστική Μελέτη" νοούνται ως αναφορές στο Σχέδιο Στατικής Μελέτης μετά από την έγκρισή του σύμφωνα με τα προαναφερθέντα (η Στατική Μελέτη)· και **(iii)** το αργότερο μέχρι την τέταρτη (4^η) επέτειο της Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος να έχει μεριμνήσει για την κατασκευή και υλοποίηση του συνόλου των Εργασιών Αποκατάστασης σύμφωνα με τη Στατική Μελέτη και την έκδοση από τον Ανεξάρτητο Μηχανικό πιστοποιητικού προσωρινής παραλαβής σε σχέση με αυτές, εφαρμοζομένων αναλόγως, αναφορικά με τις Εργασίες Αποκατάστασης, των διατάξεων των Άρθρων 7.8 έως και 7.18.».

III. Άρθρο 4 παρ. 1, 2, 4 και 5 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ

Σύμφωνα με το Άρθρο 4 «ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ» της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ προβλέπεται ότι: **4.1** Με την παρούσα, το Ελληνικό Δημόσιο χορηγεί στον ΟΛΘ το αποκλειστικό δικαίωμα κατοχής, χρήσης, διαχείρισης, συντήρησης, βελτίωσης και εκμετάλλευσης των Στοιχείων Παραχώρησης (το Δικαίωμα) καθ' όλη τη Διάρκεια Παραχώρησης (όπως ορίζεται στο Άρθρο 4.5), με την επιφύλαξη των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται από την παρούσα Σύμβαση (η Παραχώρηση). **4.2** Το Δικαίωμα συνίσταται στο δικαίωμα του ΟΛΘ, καθ' όλη τη Διάρκεια Παραχώρησης, να κατέχει, να χρησιμοποιεί και να εκμεταλλεύεται τα Στοιχεία Παραχώρησης, με την επιφύλαξη των όρων και των περιορισμών της παρούσας Σύμβασης. Ειδικότερα, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρούσας Σύμβασης (συμπεριλαμβανομένων των Άρθρων 4.3, 4.4, 6.6, 9 και 10), το Δικαίωμα θα επιτρέπει, ενδεικτικά, στον ΟΛΘ: **(α)** [...], **(β)** [...], **(γ)** [...], **(δ)** [...], **(ε)** να κατεδαφίζει υφιστάμενες υποδομές, ανωδομές και κτήρια ή άλλως πως να τα διαθέτει, υπό την προϋπόθεση ότι οι εν λόγω ενέργειες διενεργούνται σύμφωνα με τους όρους των απαιτούμενων διοικητικών αδειών και διεξάγονται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών του ΟΛΘ ή έχουν προσδιοριστεί στο εκάστοτε ισχύον Αναπτυξιακό Πρόγραμμα και Μελέτη Διαχείρισης· **(στ)** να πραγματοποιεί κεφαλαιουχικές επενδύσεις σε υποδομές και ανωδομές, σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον Αναπτυξιακό Πρόγραμμα και Μελέτη Διαχείρισης, για την υποστήριξη νέων δραστηριοτήτων και λειτουργιών του ΟΛΘ ή την επέκταση ή συνέχιση αυτών· **(ζ)** [...], **(η)** με την επιφύλαξη της συμμόρφωσης με τις διατάξεις της παρούσας Σύμβασης και των εφαρμοστέων νόμων (συμπεριλαμβανομένης, ενδεικτικά, της νομοθεσίας σχετικά με το Αναπτυξιακό Πρόγραμμα και Μελέτη Διαχείρισης, οποιωνδήποτε περιβαλλοντικών εγκρίσεων και υποχρεώσεων λήψης κατάλληλων πολεοδομικών αδειών και αδειών ασφάλειας και κατασκευής), να κατασκευάζει λιμενικές υποδομές και ανωδομές (συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, πλωτών δεξαμενών) σε κατάλληλες θέσεις εντός των ορίων της Θαλάσσιας Λιμενικής Ζώνης, λαμβάνοντας δεόντως υπόψη τη θαλάσσια ασφάλεια και την ασφάλεια της ναυσιπλοΐας· και **(θ)** [...]. **4.4** Χωρίς να θίγεται οποιαδήποτε άλλη διάταξη της παρούσας Σύμβασης, το Δικαίωμα θα υπόκειται πάντοτε στους ακόλουθους περιορισμούς: **(α)** [...], **(β)** [...], **(γ)** [...], **(δ)** το Δικαίωμα δεν περιλαμβάνει κανένα δικαίωμα εκμετάλλευσης του Χώρου του Λιμένα για σκοπούς ή με μέσα που δεν συνιστούν σχετική με τον λιμένα δραστηριότητα, όπως (ενδεικτικά) την αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας για σκοπούς μη συνδεδεμένους προς τη λιμενική δράση, βιομηχανική ή εμπορική αξιοποίηση, αξιοποίηση για

δραστηριότητες πολιτισμού ή γενικού τουρισμού (Λοιπές Χρήσεις), παρά μόνο στην περιορισμένη έκταση, κατά την οποία, οι εν λόγω Λοιπές Χρήσεις: (i) [...], (ii) [...],(iii) έχουν ειδικά επιτραπεί στο πλαίσιο Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης που έχει νόμιμα εγκριθεί σύμφωνα με το Άρθρο 6, και (iv) [...],(ε) [...] και (στ) [...]. **4.5** Το Δικαίωμα θα εκπνεύσει στις 27 Ιουνίου 2051, ήτοι την πεντηκοστή (50ή) επέτειο της Σύμβασης του 2001, με την επιφύλαξη πρόωρης καταγγελίας σύμφωνα με το Άρθρο 25 (η Διάρκεια Παραχώρησης).».

IV. Άρθρο 7 παρ. 1, 2, 3, 6 και 7 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ

Σύμφωνα με το **Άρθρο 7 «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ»** της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ προβλέπεται ότι: **«7.1** Ο ΟΛΘ θα μεριμνήσει, με δικό του κίνδυνο και δαπάνες, για την εκτέλεση του συνόλου των έργων και των επενδύσεων, που απαιτούνται για την απρόσκοπτη λειτουργία του Λιμένα Θεσσαλονίκης σύμφωνα με την παρούσα Σύμβαση και, ειδικότερα, για την επίτευξη των Ελαχίστων Επιπέδων Υπηρεσιών. Για τον σκοπό αυτό, ο ΟΛΘ θα καταρτίζει σύμφωνα με το παρόν Άρθρο 7 και θα υλοποιεί ένα μεσοπρόθεσμο πρόγραμμα υποχρεωτικών κεφαλαιουχικών επενδύσεων (το Πρόγραμμα της Επενδυτικής Περιόδου) αναφορικά με κάθε Επενδυτική Περίοδο (όπως ορίζεται παρακάτω), στο οποίο θα εξειδικεύει λεπτομερώς δεσμευτικές τις επενδύσεις προτεραιότητας (Υποχρεωτικές Επενδύσεις), καθώς και αντίστοιχες εκτιμήσεις ποσών επενδύσεων για την εν λόγω περίοδο. Ο ΟΛΘ θα αναλάβει τις επενδύσεις αυτές κατά τη διάρκεια διαδοχικών περιόδων (κάθε μία, η Επενδυτική Περίοδος) και η υλοποίηση αυτών των επενδύσεων θα προηγείται κάθε άλλης κεφαλαιουχικής δαπάνης ή πρωτοβουλίας για εκτέλεση έργων του ΟΛΘ. Με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο Άρθρο 7.2, κάθε Επενδυτική Περίοδος θα έχει διάρκεια πέντε (5) ημερολογιακών ετών. **7.2** Η πρώτη Επενδυτική Περίοδος (η Πρώτη Επενδυτική Περίοδος) θα ξεκινήσει κατά την τρίτη (3^η) επέτειο της Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος ή, εφόσον η δεύτερη αυτή ημερομηνία προηγηθεί, την ημερομηνία κατά την οποία ο ΟΛΘ θα παραδώσει στο Ελληνικό Δημόσιο γραπτή ειδοποίηση (η Ειδοποίηση Έναρξης), με την οποία θα επιβεβαιώνεται η πρόθεση του ΟΛΘ να εκκινήσει εργασίες σχετικά με τις Πρώτες Υποχρεωτικές Επενδύσεις(όπως ορίζονται κατωτέρω) (η χρονικά πρότερη των ημερομηνιών αυτών θα καλείται Ημερομηνία Έναρξης Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου) και, με την επιφύλαξη της Παράτασης Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου (όπως ορίζεται κατωτέρω στο παρόν) θα λήξει μία ημέρα πριν από την έβδομη (7^η) επέτειο της Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος (η Αρχική Καταληκτική Ημερομηνία Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου). Εάν, μέχρι την Αρχική Καταληκτική Ημερομηνία Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου): (i) το έργο “Νέα σιδηροδρομική σύνδεση μεταξύ του Προβλήτα VI του Λιμένα Θεσσαλονίκης και του υφιστάμενου Εθνικού Σιδηροδρομικού Δικτύου” δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν έχει διατεθεί για εμπορικές μεταφορές ή/και (ii) το έργο της “Ολοκλήρωσης της σιδηροδρομικής σύνδεσης μεταξύ του Προβλήτα VI του Λιμένα Θεσσαλονίκης με τον αυτοκινητόδρομο ΠΑΘΕ και την Εγνατία Οδό” δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν έχει διατεθεί στο κοινό για τη συνήθη προγραμματισμένη χρήση, η καταληκτική ημερομηνία της Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου θα παρατείνεται, μετά από γραπτό αίτημα παράτασης του ΟΛΘ προς το Ελληνικό Δημόσιο (η Παράταση Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου), από την Αρχική Καταληκτική Ημερομηνία Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου έως την ημερομηνία πραγματικής ολοκλήρωσης και των δύο προαναφερόμενων έργων ή (εφόσον η δεύτερη αυτή ημερομηνία προηγηθεί) έως την όγδοη (8^η) επέτειο της Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος (η χρονικά πρότερη των ημερομηνιών αυτών θα αναφέρεται εφεξής ως Καταληκτική Ημερομηνία Παραταθείσας Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου) Οι αναφορές στη παρούσα στην Καταληκτική Ημερομηνία Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου θα νοούνται, κατά περίπτωση, ως αναφορές στην Αρχική Καταληκτική Ημερομηνία Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου και, στην περίπτωση της Παράτασης Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου, στην Καταληκτική Ημερομηνία Παραταθείσας Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου. Κατά την Πρώτη

Επενδυτική Περίοδο, ο ΟΛΘ θα προβεί στις Υποχρεωτικές Επενδύσεις που περιγράφονται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 7.2 (οι Πρώτες Υποχρεωτικές Επενδύσεις και κάθε μία, η Πρώτη Υποχρεωτική Επένδυση). Προς αποφυγή κάθε αμφιβολίας, πλην της περίπτωσης μεταβολών σύμφωνα με το παρόν Άρθρο 7, το πρόγραμμα κεφαλαιουχικών δαπανών που παρατίθεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 7.2, θα συνιστά το Πρόγραμμα της Επενδυτικής Περιόδου αναφορικά με την Πρώτη Επενδυτική Περίοδο. Ο ΟΛΘ δεν δικαιούται να επιδώσει Ειδοποίηση Έναρξης αν δεν έχει προηγουμένως συμμορφωθεί με τις υποχρεώσεις του σχετικά με την προσκόμιση της Συμπληρωματικής Εγγυητικής Επιστολής Καλής Εκτέλεσης σύμφωνα με το Άρθρο 18 (Εγγυητικές Καλής Εκτέλεσης).

7.3 Το ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 7.2 προσδιορίζει: **(α)** δύο κατηγορίες Πρώτων Υποχρεωτικών Επενδύσεων, δηλαδή αυτές που ορίζονται ως Προτεραιότητας I (οι Πρώτες Υποχρεωτικές Επενδύσεις Προτεραιότητας I) και αυτές που ορίζονται ως Προτεραιότητας II (οι Πρώτες Υποχρεωτικές Επενδύσεις Προτεραιότητας II). Προς αποφυγή αμφιβολιών, όλες οι Πρώτες Υποχρεωτικές Επενδύσεις υπόκεινται αδιακρίτως στις ίδιες προθεσμίες, χωρίς καμία σχετική προτεραιότητα μεταξύ τους. Ο ΟΛΘ δεν δύναται να μεταβάλει τις Πρώτες Υποχρεωτικές Επενδύσεις Προτεραιότητας I. Ο ΟΛΘ δικαιούται να προτείνει Πρώτες Υποχρεωτικές Επενδύσεις Προτεραιότητας II επιπροσθέτως ή στη θέση αυτών που προσδιορίζονται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 7.2, εφόσον το συνολικό Κόστος Αναφοράς τους δεν υπολείπεται εκείνου που προσδιορίζεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 7.2 για το σύνολο των Πρώτων Υποχρεωτικών Επενδύσεων Προτεραιότητας II, προκειμένου να εκτελεστούν στη θέση αυτών, με την περαιτέρω ωστόσο διευκρίνιση ότι: (i) δεν θα επιτρέπεται καμία τροποποίηση που θα είχε ως αποτέλεσμα την απαλλαγή του ΟΛΘ από τις υποχρεώσεις του αναφορικά με την εκτέλεση των Εργασιών Αποκατάστασης, και (ii) με την επιφύλαξη της ως άνω παραγράφου (i) και του Αρθρου 6.2, ο αρμόδιος Κυβερνητικός Φορέας του ΕΔ μπορεί να απορρίψει Πρώτες Υποχρεωτικές Επενδύσεις Προτεραιότητας II προτεινόμενες από τον ΟΛΘ σε αντικατάσταση άλλων, για το λόγο ότι δεν συνάδουν με το Αναπτυξιακό Πρόγραμμα και Μελέτη Διαχείρισης Λιμένα ή/και το Σχέδιο Ανάπτυξης Λιμένα ή/και ότι είναι ανεπαρκείς για την επίτευξη ή τη διατήρηση Ελαχίστων Επιπέδων Υπηρεσιών, και (β) το συνολικό κόστος αναφοράς (εξαιρουμένου του ΦΠΑ) καθεμίας από τις Πρώτες Υποχρεωτικές Επενδύσεις (το Κόστος Αναφοράς), καθώς και το συνολικό Κόστος Αναφοράς για το σύνολο των Πρώτων Υποχρεωτικών Επενδύσεων (το Συνολικό Κόστος Αναφοράς), το οποίο ανέρχεται σε Ευρώ Εκατόν Ογδόντα Εκατομμύρια (€180.000.000). **(β)** το συνολικό κόστος αναφοράς (εξαιρουμένου του ΦΠΑ) καθεμίας από τις Πρώτες Υποχρεωτικές Επενδύσεις (το Κόστος Αναφοράς), καθώς και το συνολικό Κόστος Αναφοράς για το σύνολο των Πρώτων Υποχρεωτικών Επενδύσεων (το Συνολικό Κόστος Αναφοράς), το οποίο ανέρχεται σε Ευρώ Εκατόν Ογδόντα Εκατομμύρια (€180.000.000).

7.6 Το αργότερο εντός 60 ημερών από την Ημερομηνία Έναρξης Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου, ο ΟΛΘ θα προσλάβει, σύμφωνα με τις αρχές που παρατίθενται στο Άρθρο 12 της παρούσας Σύμβασης, κατάλληλα καταρτισμένους μηχανικούς, στους οποίους και θα αναθέσει την εκπόνηση και παράδοση σχεδίου οριστικής μελέτης για καθεμία από τις Υποχρεωτικές Επενδύσεις της εν λόγω Επενδυτικής Περιόδου (το Σχέδιο Οριστικής Μελέτης). Ο ΟΛΘ θα υποβάλει κάθε Σχέδιο Οριστικής Μελέτης στον αρμόδιο Κυβερνητικό Φορέα του ΕΔ, όταν αυτό είναι πρακτικά δυνατό, και σε κάθε περίπτωση το αργότερο εντός έξι (6) μηνών από την Ημερομηνία Έναρξης Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου (η Καταληκτική Ημερομηνία Σχεδίων Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου). Ο ΟΛΘ θα διασφαλίζει ότι κάθε Σχέδιο Οριστικής Μελέτης έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές και τα πρότυπα που ισχύουν για δημόσια λιμενικά έργα στην Ελλάδα, συμπεριλαμβανομένων επί του παρόντος, ενδεικτικά, του Εθνικού Κανονισμού Οπλισμένου Σκυροδέματος, του Εθνικού Αντισεισμικού Κανονισμού, των Εθνικών Τιμοκαταλόγων και του Προεδρικού Διατάγματος 696/1974 (από κοινού, τα Πρότυπα Σχεδιασμού). Υπό τον όρο ότι ο ΟΛΘ θα έχει συμμορφωθεί με τις υποχρεώσεις του αναφορικά με την προσκόμιση της Συμπληρωματικής Εγγυητικής Επιστολής Καλής Εκτέλεσης σύμφωνα με το Άρθρο 18, το Σχέδιο Οριστικής Μελέτης θα προωθείται στον Ανεξάρτητο Μηχανικό για έλεγχο. Το Σχέδιο Οριστικής Μελέτης αναφορικά με κάθε Υποχρεωτική Επένδυση θα ελέγχεται

από τον Ανεξάρτητο Μηχανικό, προκειμένου να διαπιστωθεί (κατά τεκμηριωμένη κρίση): **(α)** ότι το Σχέδιο Οριστικής Μελέτης περιλαμβάνει, αναφορικά με την αντίστοιχη Υποχρεωτική Επένδυση, τις τεχνικές προδιαγραφές καθώς και χρονοδιάγραμμα προβλεπόμενης ολοκλήρωσης με επαρκείς λεπτομέρειες, ώστε ο Ανεξάρτητος Μηχανικός να μπορεί να επιβλέπει την κατασκευή του οικείου έργου σύμφωνα με την Ορθή Πρακτική του Κλάδου, **(β)** ότι ο προϋπολογισμός κατασκευής που προκύπτει από το Σχέδιο Οριστικής Μελέτης για κάθε Υποχρεωτική Επένδυση έχει υπολογιστεί σύμφωνα με τους Εθνικούς Τιμοκαταλόγους, **(γ)** ότι ο φάκελος που υποβλήθηκε προς έγκριση στη Διεύθυνση Τεχνικών Έργων της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας είναι πλήρης και σε τελική μορφή, **(δ)** η συμμόρφωση με το εγκεκριμένο Αναπτυξιακό Πρόγραμμα και Μελέτη Διαχείρισης, το Σχέδιο Ανάπτυξης Λιμένα του ΟΛΘ (με την επιφύλαξη πάντως του Άρθρου 6.2), τους εγκεκριμένους περιβαλλοντικούς όρους και τα Πρότυπα Σχεδιασμού, λαμβανομένου δεόντως υπόψη του Άρθρου 6.5 (δ), και **(ε)** στο βαθμό που το Σχέδιο Οριστικής Μελέτης αναφέρεται σε Πρώτη Υποχρεωτική Επένδυση Προτεραιότητας Ι, ότι ο προϋπολογισμός κατασκευής που προκύπτει από αυτή δεν υπολείπεται του αντίστοιχου Κόστους Αναφοράς που ορίζεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 7.2, δηλαδή του ποσού των Ευρώ Εκατόν Τριάντα Εκατομμυρίων (€130.000.000). **7.7** Ο ΟΛΘ θα αποκαθιστά αμελλητί κάθε έλλειψη που εντοπίζεται σε Σχέδιο Οριστικής Μελέτης και θα προβαίνει στις αλλαγές που θεωρούνται ευλόγως ως αναγκαίες από τον Ανεξάρτητο Μηχανικό ούτως, ώστε ο Ανεξάρτητος Μηχανικός να μπορεί να εκδώσει τις απαιτούμενες βεβαιώσεις σε αυστηρή συμμόρφωση με το Άρθρο 7.6. Μετά από την έγκριση Σχεδίου Οριστικής Μελέτης από τον Ανεξάρτητο Μηχανικό ή, κατά περίπτωση, μετά την αποκατάσταση από τον ΟΛΘ των ελλείψεων ή/και την ενσωμάτωση των αλλαγών που ενδεχομένως έχει ζητήσει ο Ανεξάρτητος Μηχανικός, ο ΟΛΘ θα μεριμνήσει για την υποβολή του Σχεδίου Οριστικής Μελέτης προς έγκριση από τον αρμόδιο Κυβερνητικό Φορέα του ΕΔ (επί του παρόντος η Διεύθυνση Τεχνικών Έργων της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας) (η Εγκρίνουσα Αρχή). Σχέδιο Οριστικής Μελέτης που υποβλήθηκε σύμφωνα με την παρούσα Σύμβαση θα θεωρείται σιωπηρώς εγκεκριμένο εντός τριών μηνών από την ημερομηνία υποβολής ουσιωδώς πλήρους φακέλου (και για τους σκοπούς εφαρμογής της παρούσας, φάκελος που περιλαμβάνει Σχέδιο Οριστικής Μελέτης εγκεκριμένο από τον Ανεξάρτητο Μηχανικό, θα θεωρείται ως ουσιωδώς πλήρης). Με από τη χορήγηση της έγκρισης της Εγκρίνουσας Αρχής, το Σχέδιο Οριστικής Μελέτης θα καθίσταται οριστικό (η Οριστική Μελέτη).».

V. Παράρτημα 7.2 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ

Σύμφωνα με το **Παράρτημα 7.2** «Υποχρεωτικές Επενδύσεις Λιμένα» της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ προβλέπεται ότι:

«Εντός της Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου ο ΟΛΘ θα πραγματοποιήσει τις ακόλουθες **Πρώτες Υποχρεωτικές Επενδύσεις**, που αθροίζονται σε συνολικό κόστος αναφοράς 180.000.000 Ευρώ.

Αρ.	Υποχρεωτική Επένδυση	Κόστος Αναφοράς (σε ευρώ)
1	<p>βος Προβλήτας, επέκταση λιμενικής υποδομής.</p> <p>Η επέκταση της λιμενικής υποδομής του βου Προβλήτα θα περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον τα εξής:</p> <p>α. Κατασκευή ενός νέου πρόσθετου κρηπιδώματος, ως ευθύγραμμη επέκταση των υφιστάμενων κρηπιδωμάτων, συνεχούς μήκους τουλάχιστον 440 m, εκ των οποίων τουλάχιστον τα 400 m πρέπει να έχουν ωφέλιμο βάθος τουλάχιστον - 16,50 m από ΜΣΘ (Μέση Στάθμη Θάλασσας).</p>	130.000.000

	β. Κατασκευή πρόσθετης χερσαίας ζώνης, πλάτους τουλάχιστον 300m, κατά μήκος του ανωτέρω νέου κρηπιδώματος. γ. Κατασκευή όλων των συμπληρωματικών έργων υποδομής που είναι αναγκαία για τη διασφάλιση της πλήρους λειτουργικότητας του νέου κρηπιδώματος και της αντίστοιχης χερσαίας ζώνης, περιλαμβανομένων βυθοκορήσεων σε στάθμη τουλάχιστον -16,50 m από ΜΣΘ για την προσέγγιση και τους ελιγμούς των πλοίων, δαπέδων στη χερσαία ζώνη, Η/Μ δικτύων κλπ., αλλά μη περιλαμβανομένης της προμήθειας του μηχανολογικού εξοπλισμού οποιουδήποτε τερματικού σταθμού.	
2	6ος Προβλήτας, εξοπλισμός Σταθμού Εμπορευματοκιβωτίων και Σταθμού Ξηρού Χύδην Φορτίου	30.000.000
3	Γενική ανάπτυξη λιμένα, περιλαμβανομένων των Έργων Αποκατάστασης του Κτιρίου Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού	20.000.000
	Σύνολο	180.000.000

A. Οι ακόλουθες υποχρεωτικές επενδύσεις προσδιορίζονται ως **Πρώτες Υποχρεωτικές Επενδύσεις Προτεραιότητας I.**

Υποχρεωτική Επένδυση	Συνολικό Κόστος Αναφοράς (σε ευρώ)
Αρ. 1	130.000.000

B. Οι ακόλουθες υποχρεωτικές επενδύσεις προσδιορίζονται ως **Πρώτες Υποχρεωτικές Επενδύσεις Προτεραιότητας II.**

Υποχρεωτική Επένδυση	Συνολικό Κόστος Αναφοράς (σε ευρώ)
Αρ. 2, 3	50.000.000

VI. Άρθρο 16 παρ. 1, 2, 3 και 5 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ

Σύμφωνα με το **Άρθρο 16 «ΠΟΙΝΙΚΕΣ ΡΗΤΡΕΣ»** της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ προβλέπεται ότι: «**16.1** Εάν ο ΟΛΘ παραβεί οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις του βάσει της παρούσας Σύμβασης (Παράβαση), στον βαθμό που η εν λόγω Παράβαση επιδέχεται αποκατάσταση, το Ελληνικό Δημόσιο (ενεργώντας, όπου αυτό είναι εφικτό, και μέσω του αρμόδιου Κυβερνητικού Φορέα του ΕΔ) μπορεί να ζητήσει εγγράφως από τον ΟΛΘ να λάβει όλα τα μέτρα εντός της σφαιράς επιρροής του, ώστε να αποκαταστήσει οποιαδήποτε τέτοια Παράβαση εντός εύλογης βάσει των συνθηκών χρονικής περιόδου, λαμβανομένων δεόντως υπόψη της φύσης και της σοβαρότητας της μη συμμόρφωσης, καθώς και του πιθανού χρόνου που απαιτείται για έναν συνετό, ικανό και επιμελή φορέα διαχείρισης λιμένα, ώστε να αποκαταστήσει την εν λόγω Παράβαση. **16.2** Εάν ο ΟΛΘ διαπράξει Παράβαση από τις αναφερόμενες στον κατάλογο ποινικών ρητρών, που επισυνάπτεται στην παρούσα ως ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 16.2 (ο Κατάλογος Ποινικών Ρητρών (ΠΡ)) σε σχέση με: **(α)** τη μη εκτέλεση Υποχρεωτικών Επενδύσεων ή/και **(β)** τη μη επίτευξη Ελάχιστων Επιπέδων Υπηρεσιών ή/και **(γ)** οποιαδήποτε μη τεχνική Παράβαση, από τις περιλαμβανόμενες στο 3^ο μέρος του Καταλόγου ΠΡ, τότε θα επιβάλλονται ποινικές ρήτρες (Ποινικές Ρήτρες) σε σχέση με την εν λόγω Παράβαση, σύμφωνα με τον Κατάλογο ΠΡ, με την επιφύλαξη των

διατάξεων των επομένων παραγράφων του παρόντος Άρθρου 16. **16.3** Καμία Ποινική Ρήτρα δεν θα επιβάλλεται σε σχέση με Παράβαση (εφόσον είναι δυνατή η αποκατάσταση της), η οποία έχει αποκατασταθεί εγκαίρως σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 16.1.». **16.5** Οι Ποινικές Ρήτρες: **(α)** δεν θα επιβάλλονται για Παράβαση, εφόσον ο ΟΛΘ βρίσκεται σε θέση να αποδείξει ότι: **(i)** η εν λόγω Παράβαση έλαβε χώρα, αποκλειστικά ή επί της ουσίας αποκλειστικά, ως άμεσο επακόλουθο Γεγονότος Ανωτέρας Βίας ή άλλου γεγονότος πέραν της σφαίρας επιρροής του ΟΛΘ ή/και **(ii)** ο ΟΛΘ έχει συμμορφωθεί πλήρως με τις υποχρεώσεις του σύμφωνα με την παρούσα Σύμβαση από κάθε ουσιώδη άποψη, **(β)** θα υπόκεινται σε δίκαιη αναπροσαρμογή σε σχέση με την Παράβαση, στο βαθμό που ο ΟΛΘ είναι σε θέση να αποδείξει ότι: **(i)** η εν λόγω Παράβαση δεν θα είχε συμβεί, εάν δεν είχε προκύψει οποιοδήποτε Γεγονός Ανωτέρας Βίας ή οποιοδήποτε άλλο γεγονός εκτός της σφαίρας επιρροής του ΟΛΘ, και **(ii)** ο ΟΛΘ έχει, κατά τα λοιπά συμμορφωθεί πλήρως με τις υποχρεώσεις του σύμφωνα με την παρούσα Σύμβαση από κάθε ουσιώδη άποψη, στο βαθμό που η συμμόρφωσή του εξαρτάται από παράγοντες εντός της σφαίρας επιρροής του.».

VII. Παράρτημα 16.2 παρ. 2 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ

Σύμφωνα με το Παράρτημα 16.2 «ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 16.2 – Κατάλογος Ποινικών Ρητρών (ΠΡ)» της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ προβλέπεται ότι:

«**2.** Μη εκπλήρωση Έργων Αποκατάστασης Κτιρίου Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού. **2.1** Μη εκπλήρωση των Έργων Αποκατάστασης κατά τη διάρκεια των 36 μηνών μετά από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος (Περίοδος Α):

Τύπος Παραβίασης	Ποσό Υστέρησης	Ποινικές Ρήτρες
Χαμηλής βαρύτητας	Μεταξύ 0 και 10% του Κόστους Αναφοράς	5% του συνολικού (100%) Ποσού Υστέρησης
Μέσης βαρύτητας	Μεταξύ 10 και 20% του Κόστους Αναφοράς	15% του συνολικού (100%) Ποσού Υστέρησης
Υψηλής βαρύτητας	Περισσότερο από 20% του Κόστους Αναφοράς	20% του συνολικού (100%) Ποσού Υστέρησης

*Ο Προϋπολογισμός (εξαιρουμένου του Φ.Π.Α) για τα Έργα Αποκατάστασης προκύπτει από την τελική Μελέτη Αποκατάστασης Στατικής Επάρκειας.

2.2 Μη εκπλήρωση οποιουδήποτε υπολειπόμενου τμήματος των Έργων Αποκατάστασης που θα έπρεπε να έχουν ολοκληρωθεί εντός της Περιόδου Α, κατά τη διάρκεια των δώδεκα (12) μηνών αμέσως μετά την Περίοδο Α (Περίοδος Β):

Τύπος Παραβίασης	Ποσό Υστέρησης	Ποινικές Ρήτρες
Χαμηλής βαρύτητας	Το Ποσό Υστέρησης κατά τη λήξη της Περιόδου Β περιλαμβάνει τα ποσά που αντιστοιχούν σε ποσοστό μέχρι 10% του Ποσού Υστέρησης που προσδιορίστηκε μετά την παρέλευση της Περιόδου Α	105% του συνολικού (100%) τμήματος του Ποσού Υστέρησης που προσδιορίστηκε μετά την παρέλευση της Περιόδου Β, το οποίο αντιστοιχεί στο Ποσό Υστέρησης που μεταφέρθηκε από την Περίοδο Α
Μέσης βαρύτητας	Το Ποσό Υστέρησης κατά τη λήξη της Περιόδου Β περιλαμβάνει τα ποσά που αντιστοιχούν σε ποσοστό πάνω από 10% και μέχρι 20% του Ποσού Υστέρησης που	115% του συνολικού (100%) τμήματος του Ποσού Υστέρησης που προσδιορίστηκε μετά την παρέλευση της Περιόδου Β, το οποίο αντιστοιχεί στο

	προσδιορίστηκε μετά την παρέλευση της Περιόδου Α	Ποσό Υστέρησης που μεταφέρθηκε από την Περίοδο Α
Υψηλής βαρύτητας	Το Ποσό Υστέρησης κατά τη λήξη της Περιόδου Β περιλαμβάνει τα ποσά που αντιστοιχούν σε ποσοστό πάνω από 20% του Ποσού Υστέρησης που προσδιορίστηκε μετά την παρέλευση της Περιόδου Α	120% του συνολικού (100%) τμήματος του Ποσού Υστέρησης που προσδιορίστηκε μετά την παρέλευση της Περιόδου Β, το οποίο αντιστοιχεί στο Ποσό Υστέρησης που μεταφέρθηκε από την Περίοδο Α

VIII. Άρθρο 30 παρ.2 της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ

Σύμφωνα με το **Άρθρο 30** «ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ» της κυρωθείσας με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 ΣΠ προβλέπεται ότι: **«30.2** Οποιαδήποτε τροποποίηση όρου της παρούσας, παραίτηση από οποιαδήποτε διάταξη της παρούσας, συναίνεση αναφορικά με τη μη συμμεόρφωση του άλλου Μέρους με όρο της παρούσας ή άλλη παρέκκλιση από τους όρους της παρούσας θα είναι ανίσχυρη, εκτός εάν γίνει εγγράφως και υπογράφεται από τα μέρη που συμβάλλονται στην παρούσα. Οποιαδήποτε τέτοια παραίτηση ή συναίνεση θα ισχύει μόνο για τη συγκεκριμένη περίπτωση και για τον συγκεκριμένο σκοπό, για τον οποίο παρασχέθηκε.».

IX. Άρθρα 173, 200, 288, 330, 341, 342, 361, 404, 405, 407 και 454 του Π.Δ. 456/1954 (ΑΚ)

Σύμφωνα με το **Άρθρο 173** «Ερμηνεία της δήλωσης» του ΑΚ προβλέπεται ότι: «Κατά την ερμηνεία της δήλωσης βουλήσεως αναζητείται η αληθινή βούληση χωρίς προσήλωση στις λέξεις.».

Σύμφωνα με το **Άρθρο 200** «Ερμηνεία συμβάσεων» του ΑΚ προβλέπεται ότι: «Οι συμβάσεις ερμηνεύονται όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη.».

Σύμφωνα με το **Άρθρο 288** του ΑΚ προβλέπεται ότι: «Ο οφειλέτης έχει υποχρέωση να εκπληρώσει την παροχή όπως απαιτεί η καλή πίστη, αφού ληφθούν υπόψη και τα συναλλακτικά ήθη.».

Σύμφωνα με το **Άρθρο 330** «Ευθύνη λόγω πταισίματος» του ΑΚ προβλέπεται ότι: «Ο οφειλέτης ενέχεται, αν δεν ορίστηκε κάτι άλλο, για κάθε αθέτηση της υποχρέωσής του από δόλο ή αμέλεια, δική του ή των νόμιμων αντιπροσώπων του. Αμέλεια υπάρχει όταν δεν καταβάλλεται η επιμέλεια που απαιτείται στις συναλλαγές.».

Σύμφωνα με το **Άρθρο 341** «Δήλη ημέρα» του ΑΚ προβλέπεται ότι: «Αν για την εκπλήρωση της παροχής συμφωνηθεί ορισμένη ημέρα, ο οφειλέτης γίνεται υπερήμερος με μόνη την παρέλευση της ημέρας αυτής. Αν για την εκπλήρωση της παροχής έχει ταχθεί ορισμένη προθεσμία από την καταγγελία, ο οφειλέτης γίνεται υπερήμερος όταν, αφού γίνει η καταγγελία, περάσει η προθεσμία.».

Σύμφωνα με το **Άρθρο 342** του ΑΚ προβλέπεται ότι: «Ο οφειλέτης δεν γίνεται υπερήμερος, αν η καθυστέρηση της παροχής οφείλεται σε γεγονός για το οποίο δεν έχει ευθύνη.».

Σύμφωνα με το **Άρθρο 361** «Ενοχή από σύμβαση» του ΑΚ προβλέπεται ότι: «Για τη σύσταση ή αλλοίωση ενοχής με δικαιοπραξία απαιτείται σύμβαση, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά.».

Σύμφωνα με το **Άρθρο 404** «Ποινική ρήτρα» του ΑΚ προβλέπεται ότι: «Ο οφειλέτης μπορεί να υποσχεθεί στο δανειστή ως ποινή χρηματικό ποσό ή κάτι άλλο (ποινική ρήτρα), για την περίπτωση που δεν θα εκπλήρωνε ή που δεν θα εκπλήρωνε προσηκόντως την παροχή.».

Σύμφωνα με το **Άρθρο 405** «Κατάπτωση της ποινής και συνέπειες» του ΑΚ προβλέπεται ότι: «*Η ποινή καταπίπτει αν ο οφειλέτης αδυνατεί υπαίτια να εκπληρώσει την παροχή ή αν περιέλθει σε υπερημερία. Η κατάπτωση της ποινής επέρχεται και αν ακόμη ο δανειστής δεν έχει υποστεί καμιά ζημία.*».

Σύμφωνα με το **Άρθρο 407** του ΑΚ προβλέπεται ότι: «*Αν η ποινή συμφωνήθηκε για την περίπτωση της μη προσήκουσας και ιδίως της μη έγκαιρης εκπλήρωσης της παροχής, ο δανειστής έχει δικαίωμα να απαιτήσει εκτός από την ποινή που κατέπεσε και την εκπλήρωση της παροχής. Έχει επίσης το δικαίωμα να απαιτήσει και την επιπλέον αποδεικνυόμενη ζημία, από τη μη προσήκουσα εκπλήρωση.*».

Σύμφωνα με το **Άρθρο 454** «Άφεση χρέους» του ΑΚ προβλέπεται ότι: «*Όταν ο δανειστής συμφωνήσει με τον οφειλέτη την άφεση του χρέους ή με σύμβαση μαζί του αναγνωρίσει ότι δεν υπάρχει το χρέος, επέρχεται απόσβεση της ενοχής.*».

Γ. Πραγματικά Περιστατικά

Το Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (εφεξής: ΝΠΔΔ) με την επωνυμία «Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης» - που ιδρύθηκε με το Ν.Δ.2551/1953 (ΦΕΚ Α' 229) με την επωνυμία «Ελευθέρα Ζώνη και Λιμήν Θεσσαλονίκης», ως αποτέλεσμα της συγχώνευσης του ιδρυθέντος με το Ν.4463/1930 (ΦΕΚ Α' 23) ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Λιμενικό Ταμείο Θεσσαλονίκης» και του ιδρυθέντος εν έτη 1923 ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Επιτροπεία Ελευθέρας Ζώνης Θεσσαλονίκης», όπως αυτό τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα με το Ν.Δ.449/1970 (ΦΕΚ Α' 51) - δυνάμει της παρ. 1 του έκτου Άρθρου του Β' Κεφαλαίου του Ν.2688/1999 (ΦΕΚ Α' 40) μετετράπη σε ανώνυμη εταιρία κοινής ωφέλειας, με την επωνυμία «Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε.», «[...] με σκοπό την εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος, λειτουργεί κατά τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, απολαμβάνει διοικητικής και οικονομικής αυτοτέλειας, τελεί υπό την εποπτεία του Υπουργού Εμπορικής Ναυτιλίας και διέπεται από το νόμο και τον κ.ν. 2190/1920 και συμπληρωματικά από τις διατάξεις του ν. 2414/1996 (ΦΕΚ 135 Α'), καθώς και του ν.δ. 2551/1953, όπως κάθε φορά ισχύουν.». Ακολούθως, ο Ν.2688/1999 τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τις διατάξεις του Άρθρου δεκάτου πέμπτου του Ν.2881/2001 (ΦΕΚ Α' 16) και του Άρθρου δεκάτου εβδόμου του Ν.2892/2001 (ΦΕΚ Α' 46). Σύμφωνα με τις εξουσιοδοτικές διατάξεις που περιέχονται στο Άρθρο δέκατο έβδομο του Ν.2892/2001 (ΦΕΚ Α' 46), το Ε.Δ. και η Ο.Λ.Θ. Α.Ε. συνήψαν στις 27 Ιουνίου 2001 σύμβαση παραχώρησης (Σύμβαση του 2001). Με τη Σύμβαση του 2001, το Ε.Δ. παραχώρησε στην Ο.Λ.Θ. Α.Ε. το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης των γηπέδων, των κτηρίων και υποδομών του Λιμένα Θεσσαλονίκης, για αρχική διάρκεια σαράντα (40) ετών, υπό τους εκεί ειδικότερα διαλαμβανόμενους όρους και συμφωνίες. Στη συνέχεια, η Σύμβαση του 2001 κυρώθηκε δυνάμει των Άρθρων 2 και 3 του Ν.3654/2008 (ΦΕΚ Α' 57). Ορισμένες τροποποιήσεις των Άρθρων 2, 3, 4 και 18 στη Σύμβαση του 2001, συμπεριλαμβανομένης της παράτασης της διάρκειας της παραχώρησης κατά δέκα (10) έτη, εγκρίθηκαν για λογαριασμό του Ε.Δ. δυνάμει Κοινής Υπουργικής Απόφασης στις 31 Ιουλίου 2009 (ΦΕΚ Β' 1643/7.8.2009) και συμφωνήθηκαν σε πρόσθετη πράξη της Σύμβασης του 2001, που υπογράφηκε μεταξύ του Ε.Δ. και της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. στις 22 Ιουλίου 2009 (η Προσθήκη του 2009). Τέλος, ο Ν.4522/2018 «Κύρωση της από 2 Φεβρουαρίου 2018 τροποποίησης και κωδικοποίησης σε ενιαίο κείμενο της από 27 Ιουνίου 2001 Σύμβασης Παραχώρησης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της "Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε." και άλλες διατάξεις.» (ΦΕΚ Α' 39) και η ΣΠ έθεσαν το νεότερο πλαίσιο για την λειτουργία και την οργάνωση της εταιρείας «Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε.», ασκούσα τις εκ νέου

ρυθμισθείσες δραστηριότητες και λειτουργίες επί του συνόλου της δραστηριότητάς της, ως ιδιώτης «πάροχος ολοκληρωμένων λιμενικών υπηρεσιών εντός του Λιμένα Θεσσαλονίκης».

Σύμφωνα με τη ΣΠ (Άρθρο 4.1), και με την επιφύλαξη των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται από αυτή (τη ΣΠ), το Ε.Δ. χορήγησε στην Ο.Λ.Θ. Α.Ε. το «[...] αποκλειστικό δικαίωμα κατοχής, χρήσης, διαχείρισης, συντήρησης, βελτίωσης και εκμετάλλευσης των Στοιχείων Παραχώρησης [...]» καθ' όλη τη διάρκεια Παραχώρησης, που σύμφωνα με το Άρθρο 4.5 αυτής (της ΣΠ), θα εκπνεύσει την 50^η επέτειο της από 2001 Σύμβασης, ήτοι την 27^η Ιουνίου 2051. Το προαναφερθέν δικαίωμα, σύμφωνα με εδάφια (ε), (στ) και (η) του Άρθρου 4.2 της ΣΠ, θα επιτρέπει ενδεικτικά στην Ο.Λ.Θ. Α.Ε. «(ε) να κατεδαφίζει υφιστάμενες υποδομές, ανωδομές και κτήρια ή άλλως πως να τα διαθέτει, υπό την προϋπόθεση ότι οι εν λόγω ενέργειες διενεργούνται σύμφωνα με τους όρους των απαιτούμενων διοικητικών αδειών και διεξάγονται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών του ΟΛΘ ή έχουν προσδιοριστεί στο εκάστοτε ισχύον Αναπτυξιακό Πρόγραμμα και Μελέτη Διαχείρισης·(στ) να πραγματοποιεί κεφαλαιουχικές επενδύσεις σε υποδομές και ανωδομές, σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον Αναπτυξιακό Πρόγραμμα και Μελέτη Διαχείρισης, για την υποστήριξη νέων δραστηριοτήτων και λειτουργιών του ΟΛΘ ή την επέκταση ή συνέχιση αυτών·(η) με την επιφύλαξη της συμμόρφωσης με τις διατάξεις της παρούσας Σύμβασης και των εφαρμοστέων νόμων (συμπεριλαμβανομένης, ενδεικτικά, της νομοθεσίας σχετικά με το Αναπτυξιακό Πρόγραμμα και Μελέτη Διαχείρισης, οποιωνδήποτε περιβαλλοντικών εγκρίσεων και υποχρεώσεων λήψης κατάλληλων πολεοδομικών αδειών και αδειών ασφάλειας και κατασκευής), να κατασκευάζει λιμενικές υποδομές και ανωδομές (συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, πλωτών δεξαμενών) σε κατάλληλες θέσεις εντός των ορίων της Θαλάσσιας Λιμενικής Ζώνης, λαμβάνοντας δεόντως υπόψη τη θαλάσσια ασφάλεια και την ασφάλεια της ναυσιπλοΐας». Το εν λόγω δικαίωμα, σύμφωνα με το εδάφιο (δ)(iii) του Άρθρου 4.4 της ΣΠ, θα υπόκειται πάντοτε (ενδεικτικώς και όχι περιοριστικώς) στον ακόλουθο περιορισμό «(δ) το Δικαίωμα δεν περιλαμβάνει κανένα δικαίωμα εκμετάλλευσης του Χώρου του Λιμένα για σκοπούς ή με μέσα που δεν συνιστούν σχετική με τον λιμένα δραστηριότητα, όπως (ενδεικτικά) την αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας για σκοπούς μη συνδεδεμένους προς τη λιμενική δράση, βιομηχανική ή εμπορική αξιοποίηση, αξιοποίηση για δραστηριότητες πολιτισμού ή γενικού τουρισμού (Λοιπές Χρήσεις), παρά μόνο στην περιορισμένη έκταση, κατά την οποία, οι εν λόγω Λοιπές Χρήσεις: [...] (iii) έχουν ειδικά επιτραπεί στο πλαίσιο Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης που έχει νόμιμα εγκριθεί σύμφωνα με το Άρθρο 6».

Ακολούθως, σύμφωνα με το Άρθρο 7.1 της ΣΠ, η Ο.Λ.Θ. Α.Ε. θα μεριμνήσει με δικό της κίνδυνο και δαπάνες, «[...] για την εκτέλεση του συνόλου των έργων και των επενδύσεων, που απαιτούνται για την απρόσκοπτη λειτουργία του Λιμένα Θεσσαλονίκης σύμφωνα με την παρούσα Σύμβαση και, ειδικότερα, για την επίτευξη των Ελαχίστων Επιπέδων Υπηρεσιών.» και για τον σκοπό αυτό θα καταρτίζει, σύμφωνα με το Άρθρο 7 της ΣΠ, και θα υλοποιεί ένα μεσοπρόθεσμο πρόγραμμα υποχρεωτικών κεφαλαιουχικών επενδύσεων (το Πρόγραμμα της Επενδυτικής Περιόδου) αναφορικά με κάθε Επενδυτική Περίοδο, στο οποίο θα εξειδικεύει λεπτομερώς τις Υποχρεωτικές Επενδύσεις, καθώς επίσης, και αντίστοιχες εκτιμήσεις ποσών επενδύσεων για την εν λόγω περίοδο. Σύμφωνα με το Άρθρο 7.2 της ΣΠ, η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., κατά την Πρώτη Επενδυτική Περίοδο, έχει αναλάβει τη δέσμευση, έναντι του Ε.Δ., να υλοποιήσει τις αναφερθείσες στο Παράρτημα 7.2 της ΣΠ «Πρώτες Υποχρεωτικές Επενδύσεις» (εφεξής: Υ.Ε.), οι κεφαλαιουχικές δαπάνες των οποίων – επί τη βάση του προαναφερθέντος Παραρτήματος – αντιστοιχούν σε Αρχικό Κόστος Αναφοράς 180.000.000 ευρώ και συνιστούν το «Πρόγραμμα της Επενδυτικής Περιόδου αναφορικά με την Πρώτη Επενδυτική Περίοδο». Σύμφωνα με το Άρθρο 7.3 της ΣΠ, το Παράρτημα 7.2 προσδιορίζει δύο κατηγορίες Πρώτων Υ.Ε., τις οριζόμενες ως, α) «Προτεραιότητας I», Συνολικού Κόστους Αναφοράς 130.000.000€, που δεν μπορεί η Ο.Λ.Θ. Α.Ε. να τροποποιήσει και β) «Προτεραιότητας II», Συνολικού

Κόστους Αναφοράς 50.000.000€, που μπορεί, υπό όρους και προϋποθέσεις, η Ο.Λ.Θ. Α.Ε. να προτείνει επιπροσθέτως ή στη θέση τους άλλες επενδύσεις.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το Παράρτημα 7.2 της ΣΠ, τα συμβατικά έργα αναλύονται στις κάτωθι (Υ.Ε.):

α. Στο αναφερθέν ως «6^{ος} Προβλήτας, επέκταση λιμενικής υποδομής» έργο (υπ' αριθ. 1^η Υ.Ε.), ενταγμένο στις Υποχρεωτικές Επενδύσεις Προτεραιότητας Ι και Κόστους Αναφοράς 130.000.000 ευρώ.

β₁. Στο αναφερθέν ως «6^{ος} Προβλήτας, εξοπλισμός Σταθμού Εμπορευματοκιβωτίων και Σταθμού Ξηρού Χύδην Φορτίου» έργο (υπ' αριθ. 2^η Υ.Ε.), ενταγμένο στις Υποχρεωτικές Επενδύσεις Προτεραιότητας ΙΙ και Κόστους Αναφοράς 30.000.000 ευρώ.

β₂. Στο αναφερθέν ως «Γενική ανάπτυξη λιμένα, περιλαμβανομένων των Έργων Αποκατάστασης του Κτιρίου Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού» έργο (υπ' αριθ. 3^η Υ.Ε.), ενταγμένο στις Υποχρεωτικές Επενδύσεις Προτεραιότητας ΙΙ και Κόστους Αναφοράς 20.000.000 ευρώ.

Σύμφωνα με το Άρθρο 3 παρ. 7 του κυρωτικού της ΣΠ νόμου (Ν.4522/2018), από και διά της θέσης σε ισχύ της ΣΠ – σύμφωνα με τους όρους αυτής –, το Κτήριο του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού «[...] προστίθεται και συμπεριλαμβάνεται αυτοδικαίως στα περιουσιακά στοιχεία υπό παραχώρηση δυνάμει αυτής, [...], το δημόσιο κτήμα της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου που ευρίσκεται εντός της οριοθετημένης Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης του Λιμένα Θεσσαλονίκης και προσδιορίζεται με τον αριθμό Α.Β.Κ. 325, [...]. [...] καθ' όλο το διάστημα ισχύος της Σύμβασης Παραχώρησης, αναστέλλονται αυτοδικαίως οποιαδήποτε δικαιώματα της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία "Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.", [...], αναφορικά με τη διοίκηση ή διαχείριση του ως άνω ακινήτου.».

Περαιτέρω, σύμφωνα με το Άρθρο 3.5(δ) της ΣΠ, η Παραχώρηση που ορίζεται στο Άρθρο 4 της οικείας Σύμβασης αφορά, μεταξύ άλλων, και το «Κτήριο Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού», το οποίο αποτελεί μέρος των Στοιχείων Παραχώρησης, από και δια της θέσης σε ισχύ της προαναφερθείσας διάταξης του Κυρωτικού Νόμου (4522/2018), και επρόκειτο περί δημοσίου ακινήτου αρμοδιότητας της Κτηματικής Υπηρεσίας Θεσσαλονίκης, φέρον αριθμό καταχωρίσεως Α.Β.Κ. 325. Το δε Ακίνητο (Κτήριο Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού), «[...] συνολικής επιφάνειας περίπου Δώδεκα Χιλιάδων Διακοσίων Σαράντα Επτά και 0,20 (12.247,20) τ.μ. [...]», αποτελεί εμβληματικό νεοκλασικό κτήριο και αποτελεί κυρίαρχο τοπόσημο, κείται δε εντός της καθορισμένης ιστορικής τοποθεσίας του ιστορικού κέντρου της πόλης της Θεσσαλονίκης. Θεμελιώθηκε τον Αύγουστο του 1910 και πρόκειται για ένα από τα πρώτα κτήρια των οποίων ο φέρον οργανισμός συντίθεται αμιγώς εκ σιδηροπαγούς σκυροδέματος. «[...] Δυνάμει της Υπουργικής Απόφασης Υ.Α. ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/ΑΦ.31/22549/3080/16/6/77 (ΦΕΚ 718/Β/30.7.1977), το κτήριο χαρακτηρίστηκε διατηρητέο [...]. Μετά τις ζημίες που υπέστη από τον σεισμό του 1978, παραμένουν σε εκκρεμότητα εργασίες αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού, της στατικής του επάρκειας και της καταλληλότητάς του προς χρήση και δημόσια πρόσβαση. [...]». Δεδομένων των ανωτέρω, «[...] ο ΟΛΘ αναλαμβάνει την υποχρέωση να συντηρεί καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας Σύμβασης τον Παλιό Τελωνειακό Σταθμό, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και την παρούσα Σύμβαση, κατά τρόπο ώστε να διασφαλίζεται η δυνατότητα χρήσης του για σκοπούς συμβατούς με το χαρακτήρα του [...]».

Ειδικότερα, του ιδίου Άρθρου (3.5(δ) της ΣΠ), η Ο.Λ.Θ. Α.Ε. αναλαμβάνει την υποχρέωση με την εν λόγω σύμβαση «(i) το αργότερο μέχρι την πρώτη (1^η) επέτειο της Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος να

έχει μεριμνήσει για την εκπόνηση, για λογαριασμό του, από κατάλληλα καταρτισμένους μηχανικούς διεξοδικής μελέτης στατικής αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού, η οποία θα προσδιορίζει όλες τις εργασίες αποκατάστασης (δομικής ή άλλης φύσης), ενέργειες ή/και διαδικασίες (συλλογικά, οι Εργασίες Αποκατάστασης) που απαιτείται να υλοποιηθούν, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι ο Παλιός Τελωνειακός Σταθμός πληροί τα Πρότυπα Σχεδιασμού (το Σχέδιο Στατικής Μελέτης) και να έχει μεριμνήσει για την υποβολή του Σχεδίου Στατικής Μελέτης στον αρμόδιο Κυβερνητικό Φορέα του ΕΔ, (ii) εντός δεκαοκτώ (18) μηνών το αργότερο από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος να έχει εξασφαλίσει τη διοικητική έγκριση της Στατικής Μελέτης από την Εγκρίνουσα Αρχή, διευκρινιζόμενου ότι τα Άρθρα 7.6 και 7.7 της παρούσας θα ισχύουν τηρουμένων των αναλογιών και στο Σχέδιο Στατικής Μελέτης, νοουμένου ότι οι αναφορές που περιλαμβάνονται στα ανωτέρω άρθρα σε «Σχέδιο Οριστικής Μελέτης» νοούνται ως αναφορές στο Σχέδιο Στατικής Μελέτης, οι δε αναφορές των άρθρων αυτών στην «Οριστική Μελέτη» νοούνται ως αναφορές στο Σχέδιο Στατικής Μελέτης μετά από την έγκρισή του σύμφωνα με τα προαναφερθέντα (η Στατική Μελέτη)· και (iii) το αργότερο μέχρι την τέταρτη (4η) επέτειο της Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος να έχει μεριμνήσει για την κατασκευή και υλοποίηση του συνόλου των Εργασιών Αποκατάστασης σύμφωνα με τη Στατική Μελέτη και την έκδοση από τον Ανεξάρτητο Μηχανικό πιστοποιητικού προσωρινής παραλαβής σε σχέση με αυτές, εφαρμοζομένων αναλόγως, αναφορικά με τις Εργασίες Αποκατάστασης, των διατάξεων των Άρθρων 7.8 έως και 7.18.».

Επιπροσθέτως, σύμφωνα με την παρ. 2.1 του Παραρτήματος 16.2 της ΣΠ «Μη εκπλήρωση έργων Αποκατάστασης Κτιρίου Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού», προβλέπονται ποινικές ρήτρες σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των Έργων Αποκατάστασης «[...] κατά τη διάρκεια των 36 μηνών μετά από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος (Περίοδος Α): [...]», αλλά και σύμφωνα με την παρ. 2.2 του ίδιου Παραρτήματος, ομοίως προβλέπονται σε περίπτωση μη εκπλήρωσης «[...] οιοδήποτε υπολειπόμενου τμήματος Έργων Αποκατάστασης που θα έπρεπε να έχουν ολοκληρωθεί εντός της περιόδου Α, κατά τη διάρκεια των δώδεκα (12) μηνών αμέσως μετά την περίοδο Α (Περίοδος Β)».

Την 01^η Νοεμβρίου 2018 η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., με το υπ' αριθ. πρωτ. 9289/31.10.2018 έγγραφό της, υπέβαλε στη Ρ.Α.Λ. αίτημα περί i) μεταφοράς Κόστους Αναφοράς Υποχρεωτικής Επένδυσης Προτεραιότητας ΙΙ και ii) διευκρινήσεων επί όρων της ΣΠ, αμφότερα αφορώντα στο κτήριο Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού. Ειδικότερα, επί του δευτέρου σκέλους του αιτήματός της, ετέθησαν υπ' όψιν της Αρχής φερόμενες ως ασαφείς και αντικρουόμενες μεταξύ τους διατάξεις της ΣΠ, και δη, του γράμματος μεταξύ του Άρθρου 3.5(δ) της ΣΠ και της παρ. 2 του Παραρτήματος 16.2 αυτής (της ΣΠ).

Την 20^η Δεκεμβρίου 2018 η Ρ.Α.Λ., κατά τη 43^η Συνεδρίασή της, Γνωμοδότησε ομόφωνα: «Υπέρ της ενιαίας ερμηνείας και εφαρμογής της Σύμβασης Παραχώρησης του Ελληνικού Δημοσίου και της "Οργανισμός Λιμένα Θεσσαλονίκης Α.Ε.", όπως αυτή τροποποιήθηκε και κωδικοποιήθηκε με τον κυρωτικό νόμο 4522/2018 (ΦΕΚ Α' 39), όπως απαιτεί η καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη και περί άρσεως της ασαφείας όσον αφορά την παρ. 2 του Παραρτήματος 16.2 της ΣΠ, χρήζουσας είτε τροποποιήσεως εκ των Μερών της Σύμβασης Παραχώρησης, ως ανωτέρω, είτε αξιοποίησης της δυνατότητας εφαρμογής του Άρθρου 30.2 της ΣΠ για συναίνεση σε μη συμμόρφωση στην περίπτωση επιβολής των ποινικών ρητρών για το διάστημα μεταξύ 36 και 48 μηνών από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της ΣΠ, ώστε να καταστεί σύμφωνη η διαδικασία με το γράμμα και το σκοπό του Άρθρου 3.5(δ) της ΣΠ, όπως επίσης το γράμμα και εν γένει το σκοπό της ΣΠ.» και την 24^η Δεκεμβρίου 2018, με την υπ' αριθ. πρωτ. 588/24.12.2018 επιστολή της, διαβίβασε την υπ' αριθ. **8/2018 Γνωμοδότησή** της προς τα Μέρη της ΣΠ, ήτοι: προς Υ.ΝΑ.Ν.Π., ΥΠ.ΟΙΚ. και Ο.Λ.Θ. Α.Ε., για τις ενέργειές τους.

Την 18^η Μαρτίου 2019 η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., με το υπ' αριθ. πρωτ.2112/18.03.2019 έγγραφό της, παρέδωσε στο Ε.Δ. γραπτή Ειδοποίηση Έναρξης, με την οποία θα επιβεβαιώθηκε η πρόθεσή της να εκκινήσει εργασίες σχετικά με τις Πρώτες Υποχρεωτικές Επενδύσεις, και προσκόμισε την αντίστοιχη Εγγυητική Επιστολή «Καλής Εκτέλεσης», ύψους είκοσι χιλιάδων (20.000) ευρώ. Κατά την ημερομηνία της προαναφερθείσας παράδοσης, σύμφωνα με το Άρθρο 7.2. της ΣΠ, ήρξε η Πρώτη Επενδυτική Περίοδος, ενώ δε, το πέρας αυτής θα επέλθει, σύμφωνα με το ίδιο Άρθρο, μία ημέρα πριν από την έβδομη (7^η) επέτειο της Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος (η Αρχική Καταληκτική Ημερομηνία Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου). Η προαναφερθείσα καταληκτική ημερομηνία, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του εν λόγω Άρθρου και κατόπιν σχετικού γραπτού αιτήματος της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. προς το Ε.Δ., παρατείνεται έως την όγδοη (8^η) επέτειο της Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος (η Καταληκτική Ημερομηνία Παραταθείσας Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου).

Δυνάμει του Άρθρου 3.5(δ)(i) της ΣΠ, και με δεδομένο ότι ως Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της ΣΠ έχει ορισθεί η 23^η Μαρτίου 2018, προκύπτει πως η καταληκτική ημερομηνία υποβολής της εν λόγω μελέτης «Σχεδίου Στατικής Μελέτης» είναι η 23^η Μαρτίου 2019. Ένεκα ότι η δήλη ημέρα είναι Σάββατο, η οποία ορίζεται ως μη εργάσιμη ημέρα και ως εκ τούτου εξαιρετέα, σύμφωνα με το Άρθρο 242 Α.Κ., η εν λόγω προθεσμία μετατίθεται για την επόμενη εργάσιμη ημέρα, ήτοι την 26^η Μαρτίου 2019, ημέρα Τρίτη.

Την 21^η Μαρτίου 2019 η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., με την υπ' αριθ. πρωτ. 2230/21.03.2019 επιστολή της, υπέβαλε στη α) ΓΓΛΠΝΕ) του ΥΝΑΝΠ, β) ΓΓΟΙΚΠΟ του ΥΠΟΙΚ, γ) ΓΓΦΟΠΟΔΗΠΕ του ΥΠΟΙΚ και δ) Ρ.Α.Λ. αίτημα για τη συναίνεση του Ε.Δ. στη μη συμμόρφωση της Ο.Λ.Θ. Α.Ε., κατ' Άρθρον 30.2 της ΣΠ, δια της χορήγησης παράτασης της καταληκτικής, κατ' Άρθρον 3.5(δ)(i) της ΣΠ, ημερομηνίας υποβολής του Σχεδίου Στατικής Μελέτης του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού (Σχέδιο Στατικής Μελέτης) στον αρμόδιο Κυβερνητικό Φορέα του Ε.Δ. (Διεύθυνση Τεχνικών Έργων της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας) έως την 23^η Ιουνίου 2019.

Την 4^η Απριλίου 2019 η Ρ.Α.Λ., κατά τη 49^η Συνεδρίασή της, Γνωμοδότησε ομόφωνα: «Υπέρ της αποδοχής του αιτήματος συναίνεσης σε μη συμμόρφωση δια της χορηγήσεως [τρίμηνης] παρατάσεως της προθεσμίας για την, κατ' Άρθρον 3.5(δ)(i) της ΣΠ, υποβολή της Μελέτης Στατικής Αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού έως την 23^η Ιουνίου 2019. Το εν λόγω αίτημα αφορά σε έγγραφη παροχή συναινέσεως σε μη συμμόρφωση, που ερείδεται στο Άρθρο 30.2 της ΣΠ και κρίνεται νόμω βάσιμο, το δε αιτούμενο διάστημα τρίμηνης παρατάσεως, εύλογο και αναλογικό.» και την 5^η Απριλίου 2019, με την υπ' αριθ. πρωτ. 256/05.04.2019 επιστολή της, διαβίβασε την υπ' αριθ. [9/2019 Γνωμοδότησή](#) της προς τα Μέρη της ΣΠ, ήτοι: προς Υ.ΝΑ.Ν.Π., ΥΠ.ΟΙΚ. και Ο.Λ.Θ. Α.Ε., για τις ενέργειές τους.

Την 23^η Απριλίου 2019 το ΥΝΑΝΠ, με την υπ' αριθ. πρωτ. 4425/08.04.2019 επισημειωματική εντολή του κ. ΥΝΑΝΠ, εξήτησε από την Αρχή (Ρ.Α.Λ.) τη σύνταξη και την υποβολή σχεδίου Πράξεως, κατ' Άρθρον 30.2 της ΣΠ, δια του οποίου το Ε.Δ. (Υ.ΝΑ.Ν.Π. και ΥΠ.ΟΙΚ.) θα συναινεί στην μη συμμόρφωση της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. δια της χορήγησης της σχετικής στο από 21^{ης} Μαρτίου 2019 αίτημα παράτασης.

Την 24^η Απριλίου 2019 η Ρ.Α.Λ., με την υπ' αριθ. πρωτ. 284/24.04.2019 επιστολή της και σε απάντηση της υπ' αριθ. πρωτ. 4425/08.04.2019 επισημειωματικής εντολής του κ. ΥΝΑΝΠ, απέστειλε προς τα Μέρη της ΣΠ το προαναφερθέν, κατ' Άρθρον 30.2 της ΣΠ, σχέδιο Πράξεως.

Την 21^η Μαΐου 2019 η Ρ.Α.Λ., με την υπ' αριθ. πρωτ. 1100/37127/21.05.2019 διαβίβαση του Υ.ΝΑ.Ν.Π., παρέλαβε την κατ' Άρθρον 30.2 της ΣΠ Πράξη των κ.κ. Υ.ΝΑ.Ν.Π. και ΥΠ.ΟΙΚ. και την οποία, την ίδια ημέρα, απέστειλε στην Ο.Λ.Θ. Α.Ε., με την υπ' αριθ. πρωτ. 328/21.05.2019 επιστολή

της. Με την προαναφερθείσα πράξη, το Ε.Δ. παρείχε τη συναίνεσή του στη «[...] μη συμμόρφωση της Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε. μέχρι την 23^η Ιουνίου 2019 ως προς την αναφερθείσα στην, υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 2230/21.03.2019 αίτηση θεραπείας, υποχρέωση της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. για την υποβολή Σχεδίου Μελέτης Στατικής Αποκατάστασεως του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού προς τον αρμόδιο Κυβερνητικό Φορέα, για τους αναφερθέντες σε αυτήν λόγους.», ταυτοχρόνως, με τη ρητή επιφύλαξή του (του Ε.Δ.) για την εκπλήρωση των σχετικών συμβατικών υποχρεώσεων της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. μέχρι την προαναφερθείσα ημερομηνία, καθώς επίσης, και ότι η «παρούσα» συναίνεση «[...] ισχύει μόνο για τη συγκεκριμένη περίπτωση και για το συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο παρασχέθηκε και για κανένα άλλο σκοπό, δεν επιδρά σε δεσμευτικές από τη Σύμβαση Παραχώρησης ημερομηνίες συνδεδεμένων έργων ή/και εργασιών, ούτε δε αποτελεί τροποποίηση της Σύμβασης Παραχώρησης και ούτε δημιουργεί οποιαδήποτε δέσμευση του Ελληνικού Δημοσίου για το μέλλον.».

Την 21^η Ιουνίου 2019 η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., με το υπ' αριθ. πρωτ. 4442/21.06.2019 έγγραφό της, υπέβαλε προς έγκριση στη Διεύθυνση Τεχνικών Έργων της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας το Σχέδιο Στατικής Μελέτης μετά της υπ' αριθ. πρωτ. ΟΛΘ 4433/20.06.2019 Βεβαίωσης Ελέγχου Σχεδίου «Οριστικής Μελέτης» του ΑΜ, δυνάμει του Άρθρου 3.5(δ)(ii) της ΣΠ που έλκει σε αναλογική εφαρμογή τις διατάξεις του Άρθρου 10 παρ. 3 του Ν.4522/2018 και του Άρθρου 7.6 και 7.7 της ΣΠ.

Την 26^η Ιουλίου 2019 η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., με το υπ' αριθ. πρωτ. 5200/26.07.2019 έγγραφό της, υπέβαλε προς έγκριση στην Νεωτέρων Μνημείων το Σχέδιο Στατικής Μελέτης.

Την 3^η Σεπτεμβρίου 2019 η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., με το υπ' αριθ. πρωτ. 5810/03.09.2019 έγγραφό της, υπέβαλε στη Νεωτέρων Μνημείων συμπληρωματικά στοιχεία και σχέδια αναφορικά με το προς έγκριση Σχέδιο Στατικής Μελέτης.

Την 9^η Σεπτεμβρίου 2019 η Περιφέρεια, με το υπ' αριθ. πρωτ. 393808/5866/09.09.2019 έγγραφό της και σε συνέχεια του υπ' αριθ. πρωτ. 4442/21.06.2019 εγγράφου της Ο.Λ.Θ. Α.Ε., έθεσε υπ' όψιν της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. παρατηρήσεις «[...] επί του σχεδίου Στατικής μελέτης Αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού Λιμένα Θεσσαλονίκης» που απαιτούνται προς συμπλήρωση προ της εγκρίσεως του σχετικού φακέλου από την Περιφέρεια (Εγκρίνουσα Αρχή).

Δυνάμει του Άρθρου 3.5(δ)(ii) και (iii) της ΣΠ, και με δεδομένο ότι ως Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της ΣΠ έχει ορισθεί η 23^η Μαρτίου 2018, προκύπτει πως η καταληκτική ημερομηνία εξασφάλισης της διοικητικής έγκρισης της Στατικής Μελέτης από την Εγκρίνουσα Αρχή είναι η 23^η Σεπτεμβρίου 2019, ημέρα Δευτέρα. Ομοίως, προκύπτει, ότι η καταληκτική ημερομηνία κατασκευής και υλοποίησης του συνόλου των εργασιών αποκατάστασης, σύμφωνα με την προαναφερθείσα Στατική Μελέτη, και έκδοσης του πιστοποιητικού προσωρινής παραλαβής, από τον Ανεξάρτητο Μηχανικό, είναι η 23^η Μαρτίου 2022, ημέρα Τετάρτη.

Την 23^η Σεπτεμβρίου 2019 η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., με το υπ' αριθ. πρωτ. 6277/23.09.2019 έγγραφό της, υπέβαλε στη α) ΓΓΛΠΝΕ) του ΥΝΑΝΠ, β) ΓΓΟΙΚΠΟ του ΥΠΟΙΚ, γ) ΓΓΦΟΠΟΔΗΠΕ) του ΥΠΟΙΚ και δ) Ρ.Α.Λ. αίτημα για τη συναίνεση του Ε.Δ. στη μη συμμόρφωση της Ο.Λ.Θ. Α.Ε., κατ' Άρθρον 30.2 της ΣΠ, δια της χορήγησης παράτασης έξι (6) μηνών: i) από την καταληκτική, κατ' Άρθρον 3.5(δ)(ii) της ΣΠ, ημερομηνία εξασφάλισης της διοικητικής έγκρισης της Στατικής Μελέτης (του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού) από την Εγκρίνουσα Αρχή και ii) από την καταληκτική, κατ' Άρθρον 3.5(δ)(iii) της ΣΠ, ημερομηνία κατασκευής και υλοποίησης του συνόλου των Εργασιών Αποκατάστασης (του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού) σύμφωνα με τη Στατική του Μελέτη και την έκδοση από τον Ανεξάρτητο Μηχανικό πιστοποιητικού προσωρινής παραλαβής σε σχέση με αυτές, για τους εντός του αιτήματός της προβαλλόμενους λόγους, όπως αυτοί, εν συνεχεία,

συμπληρώθηκαν και, εν τέλει, διευκρινιστήκαν, από την ίδια εταιρεία, με το αποσταλέν: i) από 19.11.2019 έγγραφό της, σε ορθή επανάληψη του υπ' αριθ. πρωτ. 6277/23.09.2019 ομοίου της, και από ii) 20.11.2019 έγγραφό της, με αριθ. πρωτ. ΟΛΘ 7495/19.11.2019, αντίστοιχα.

Την 7^η Νοεμβρίου 2019 η Υπηρεσία Νεοτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (εφεξής: Νεοτέρων Μνημείων), με το υπ' αριθ. πρωτ. 573750/60180/5047/07.11.2019 έγγραφό της (με ΑΔΑ: ΩΝΔΠ4653Π4-ΥΗΕ), εξέδωσε Απόφαση έγκρισης «[...] της εκτέλεσης των προτεινόμενων εργασιών επισκευής - ενίσχυσης και αποκατάστασης του φέροντα οργανισμού (στατική μελέτη αποκατάστασης) του χαρακτηρισμένου, από το ΥΠ.ΠΟ.Α., ως "οίκημα χρήζον ειδικής κρατικής προστασίας", κτηρίου του παλαιού Τελωνείου, στις εγκαταστάσεις του Οργανισμού Λιμένος Θεσσαλονίκης (Ο.Λ.Θ.), εντός του "ιστορικού τόπου" της πόλης της Θεσσαλονίκης, Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με τα συνημμένα σχέδια και τις τεχνικές εκθέσεις που τα συνοδεύουν, διότι οι προτεινόμενες εργασίες αποτελούν τις ελάχιστες δυνατές και απολύτως απαραίτητες για τη διασφάλιση της δομικής επάρκειας του στατικής τρωτού οικοδομήματος, και κατ' επέκταση, συντείνουν στην προστασία και ανάδειξή του, όπως και στη διαφύλαξη του χαρακτήρα του ευρύτερου "ιστορικού τόπου", μέχρι τη σύνταξη ολοκληρωμένης μελέτης συντήρησης, αποκατάστασης και επανάχρησής του, η οποία θα πρέπει να ακολουθήσει άμεσα και χωρίς καθυστέρηση. [...]», στο οποίο αναφέρονται προς κοινοποίηση αποδέκτες: α) η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., β) η Γενική Διεύθυνση Αναστήλωσης Μουσείων και Τεχνικών Έργων του ΥΠ.ΠΟ.Α., γ) η Διεύθυνση Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Θεσσαλονίκης και δ) η ΛΙΟΝΤΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Π.Ε..

Σύμφωνα με τα τεθέντα, τόσο, του σημείου 10 του Κεφαλαίου Β του υπ' αριθ. πρωτ. ΟΛΘ 2295/30.10.2020 εγγράφου, όσο, και του σημείου 1 του υπ' αριθ. πρωτ. ΑΜ 0312-ΤΗΡΑ_OUT_041_2021 εγγράφου, καθώς επίσης, και της σελ. 3 της υπ' αριθ. πρωτ. ΑΜ 0312_ΤΗΡΑ_OUT_039_2021 μηνιαίας αναφοράς ΑΜ (No 19), την 18^η Δεκεμβρίου 2021, η Διεύθυνση Τεχνικών Έργων της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (εφεξής: Περιφέρεια), με το υπ' αριθ. πρωτ. 768434 (11081)/ 18.12.2019 έγγραφό της, αποφάσισε την «Διοικητική Έγκριση Σχεδίου Στατικής Αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού Λιμένα Θεσσαλονίκης σε εκτέλεση του άρθρου 10 του Ν.4522/2018 (ΦΕΚ Α'39/07-03-2018) και των άρθρων 3.5(δ)(i), 7.6 και 7.7 της από 02-02-2018 Σύμβασης Παραχώρησης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της Ο.Λ.Θ. Α.Ε.».

Την 19^η Δεκεμβρίου 2019 η Ρ.Α.Λ., κατά τη 60^η Συνεδρίασή της, Γνωμοδότησε ομόφωνα: «Α') υπέρ της μερικής αποδοχής του αιτήματος συναίνεσης σε μη συμμόρφωση για χρονικό διάστημα τριών (3) μηνών από την καταληκτική, κατ' Άρθρον 3.5(δ)(ii) της κυρωθείσας με το με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 (ΦΕΚ Α' 39/07.03.2018) της από 2 Φεβρουαρίου 2018 τροποποίησης και κωδικοποίησης σε ενιαίο κείμενο της από 27 Ιουνίου 2001 Σύμβασης Παραχώρησης μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και της Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε., ημερομηνία για την εξασφάλιση της διοικητικής έγκρισης της Στατικής Μελέτης αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού, από την Εγκρίνουσα Αρχή, ήτοι μέχρι την 23η Δεκεμβρίου 2019. Το προαναφερθέν αίτημα, αφορά σε έγγραφη παροχή συναίνεσης σε μη συμμόρφωση που ερείδεται στο Άρθρο 30.2 της ανωτέρω Σύμβασης, κρίνεται νόμω θάσιμο, το δε χορηγούμενο χρονικό διάστημα των τριών (3) μηνών, εύλογο και αναλογικό. Β') υπέρ της μη αποδοχής του αιτήματος συναίνεσης σε μη συμμόρφωση για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών από την καταληκτική, κατ' Άρθρον 3.5(δ)(iii) της κυρωθείσας με το με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 (ΦΕΚ Α' 39/07.03.2018) της από 2 Φεβρουαρίου 2018 τροποποίησης και κωδικοποίησης σε ενιαίο κείμενο της από 27 Ιουνίου 2001 Σύμβασης Παραχώρησης μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και της Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε., ημερομηνία για την κατασκευή και υλοποίηση του συνόλου των Εργασιών

Αποκατάστασης σύμφωνα με τη Στατική Μελέτη και την έκδοση από τον Ανεξάρτητο Μηχανικό πιστοποιητικού προσωρινής παραλαβής σε σχέση με αυτές. Το προαναφερθέν αίτημα, αφορά σε έγγραφη παροχή συναίνεσης σε μη συμμόρφωση που ερείδεται στο Άρθρο 30.2 της ανωτέρω Σύμβασης, κρίνεται νόμω βάσιμο, πλην όμως, οι προβαλλόμενοι στο εν λόγω αίτημα λόγοι προϋποθέτουν ότι έχει αρθεί η διαπιστωθείσα από την Αρχή ασάφεια, μεταξύ των διατάξεων του Άρθρου 3.5(δ)(iii) και της παρ. 2 του Παραρτήματος 16.2 της ΣΠ, δυνάμει της υπ' αριθμόν 08/2018 Γνωμοδότησής της.» και την 23^η Δεκεμβρίου, δια του ίδιας ημερομηνίας μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου της, διαβίβασε την υπ' αριθ. 18/2019 Γνωμοδότησή της προς τα Μέρη της ΣΠ, ήτοι: προς Υ.ΝΑ.Ν.Π., ΥΠ.ΟΙΚ. και Ο.Λ.Θ. Α.Ε., για τις ενέργειές τους.

Ακολούθως, την 30^η Οκτωβρίου 2020, η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., με το υπ' αριθ. πρωτ. 2295/30.10.2020 έγγραφό της, υπέβαλε, στη α) ΓΓΛΠΝΕ του ΥΝΑΝΠ, β) ΓΓΟΙΚΠΟ του ΥΠΟΙΚ, γ) ΓΓΦΟΠΟΔΗΠΕ του ΥΠΟΙΚ και δ) Ρ.Α.Λ., το υπό κρίση αίτημά της.

Σύμφωνα με το προαναφερθέν αίτημά της, η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., προέβαλλε, σχετικά με το Κτήριο του Παλαιού Τελωνιακού Σταθμού, ότι «**Α. [...] 11. [...]** έχει προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της όπως αυτές απορρέουν από τη Σύμβαση Παραχώρησης για την αποκατάσταση και χρήση του κτηρίου του Παλαιού Τελωνιακού Σταθμού Θεσσαλονίκης διερευνώντας παράλληλα λύσεις για την καλύτερη δυνατή αξιοποίησή και ανάδειξή του, [...].».

Περαιτέρω, η εταιρεία, υποστήριξε, αναφορικά με τις προϋποθέσεις της για την καλύτερη αξιοποίηση του εν λόγω Κτηρίου, ότι «**Γ. [...] 1. [...]** έχει αναθέσει σε διεθνή κοινοπραξία εταιριών, τεχνικοοικονομική μελέτη για την εξέταση εναλλακτικών προτάσεων για την ανάπλαση της ευρύτερης περιοχής συμπεριλαμβανομένου και του κτιρίου. [...].», προκειμένου, «**Γ. [...] 2. [...]** να δημιουργηθεί ένα υπερσύγχρονο κτίριο απaráμιλλης αισθητικής, εφάμιλλης της ιστορικότητας του κτιρίου, με τρόπο που αυτό θα αναδειχτεί ουσιαστικά, θα καταστεί πόλος έλξης και σημείο αναφοράς όχι μόνο για την περιοχή του Λιμένα αλλά και για την πόλη της Θεσσαλονίκης, μεγιστοποιώντας παράλληλα τα παραγόμενα οφέλη από τη λειτουργία του για το Λιμάνι, για την πόλη της Θεσσαλονίκης και για την οικονομία της ευρύτερης περιοχής.». Συμπληρωματικά δε, ανέφερε ότι «**Γ. [...] 3. Για να επιτευχθεί αυτός ο στόχος, [...]**, θα πρέπει να γίνει αρχικά η επιλογή των νέων χρήσεων [...]. Κατόπιν, θα πρέπει να εκπονηθεί η πλήρης Αρχιτεκτονική μελέτη [...]. Εν συνεχεία, θα διερευνηθεί η πιθανή ανάγκη βελτιώσεων της υφιστάμενης Στατικής Μελέτης Αποκατάστασης του κτιρίου, ούτως ώστε κατόπιν των απαραίτητων εγκρίσεων και αδειοδοτήσεων να ξεκινήσει η κατασκευή του έργου.».

Ακολούθως, δε, προέβαλλε τους λόγους που αποτελούν εμπόδιο για την ολοκλήρωση των εργασιών αποκατάστασης του ανωτέρω Κτηρίου εντός του τιθέμενου από τη ΣΠ χρονοδιαγράμματος. Ειδικότερα, ανέφερε ότι «**Γ. [...] 5. [...]**. Η τεχνικοοικονομική μελέτη για τη διερεύνηση των βέλτιστων εναλλακτικών αξιοποίησης του κτιρίου και της ευρύτερης περιοχής βρίσκεται σε εξέλιξη (από το Σεπτέμβριο του 2019). [...]. **6. Οι έκτακτες συνθήκες που επικρατούν στη χώρα από το Μάρτιο του 2020, οι οποίες σχετίζονται με την πανδημία COVID-19, έχουν προκαλέσει μεγάλες μεταβολές και έντονη ρευστότητα σε πλήθος παραγόντων που επιδρούν σημαντικά στη σχεδιαζόμενη ανάπτυξη του κτιρίου. [...]**, δυσχεραίνουν σημαντικά την πρόβλεψη μεγεθών και τάσεων, ακόμα και σε βραχυπρόθεσμο επίπεδο. [...], ο χρονικός ορίζοντας της επένδυσης είναι ξεκάθαρα μακροπρόθεσμος, καθώς εκτείνεται σε όλη τη διάρκεια της Σύμβασης Παραχώρησης. [...]. Τα παραπάνω δυσχεραίνουν σε υπερθετικό βαθμό την προσπάθεια για την εξαγωγή κατά το δυνατόν ασφαλών συμπερασμάτων, προκειμένου να ολοκληρωθεί η μελέτη για την επιλογή του βέλτιστου τρόπου αξιοποίησης του κτιρίου, γεγονός που οδηγεί αναπόφευκτα σε καθυστερήσεις.».

Εν συνεχεία, δε, επεσήμανε ότι «Γ. [...] 7. [...]. Η ολοκλήρωση της μελέτης είναι απαραίτητο βήμα στην προσπάθεια επιτυχούς ολοκλήρωσης του εγχειρήματος αποκατάστασης και ανάπλασης του κτιρίου του Παλαιού Σταθμού του Λιμένα Θεσσαλονίκης, [...]. 8. Ελλιπής ανάλυση των απαραίτητων παραμέτρων ή λανθασμένες επιλογές χρήσεων και σχεδιασμού, υπό τις παρούσες συνθήκες οικονομικής αβεβαιότητας και μεταβλητότητας, είναι πιθανό ότι θα οδηγήσουν σε βεβιασμένες αποφάσεις, με αποτέλεσμα η σχεδιαζόμενη ανάπτυξη να μην είναι στοχευμένη και να μην ανταποκρίνεται στις ανάγκες της τοπικής οικονομίας και κοινωνίας. [...]».

Εν κατακλείδι, δε, προέβη σε ενδεικτική επίκληση πρακτικών και τεχνικών ζητημάτων που προέκυψαν κατά την εφαρμογή και εκτέλεση της ΣΠ, ήτοι, ότι «Γ. [...] 11. [...]: α. Η ΣΠ προέβλεψε την έγκριση της Στατικής Μελέτης από τη Διεύθυνση Τεχνικών Έργων Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, που είναι ο αρμόδιος Κυβερνητικός Φορέας του ΕΔ, με την ενυπόγραφη δήλωση του Ανεξάρτητου Μηχανικού με την οποία βεβαιώνεται ότι έχει ελεγχθεί από αυτόν, στην πορεία όμως απαιτήθηκαν και άλλες διοικητικές εγκρίσεις υπηρεσιών, πλην της ως άνω, όπως από την Υπηρεσία Νεοτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας [...] με συνέπεια να υπάρξει καθυστέρηση έγκρισης από τις λοιπές Υπηρεσίες που επηρέασαν το χρονοδιάγραμμα των μετέπειτα ενεργειών. β. Σε ένα κτίριο της σημασίας και παλαιότητας αυτού του τύπου (θμελίωση εκ του 1910 χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο), η κατασκευή του συνόλου των εργασιών αποκατάστασης δε συνάδει στα χρονικά περιθώρια υλοποίησης με το χρόνο αποπεράτωσης που απαιτείται για τις νέες κατασκευές διότι πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα στη μη διατάραξη του φέροντος οργανισμού του κτιρίου καθώς και στον καθορισμό των επιμέρους χρήσεων που θα στεγαστούν στο ιδιαίτερο αυτό κτίριο, και ο οποίος πρέπει να προηγηθεί, ώστε να ολοκληρωθεί η αποκατάσταση κατά το βέλτιστο τρόπο που αρμόζει στη σημασία του κτιρίου. γ. [...]».

Την 29^η Ιανουαρίου 2021 δημοσιεύτηκε ο Ν.4770/2021 (ΦΕΚ Α' 16) που τροποποίησε τα Άρθρα 112, 113, 114 και 132 και κατάργησε το Άρθρο 113Α του Ν.4389/2016. Εν συνεχεία, την 11^η Φεβρουαρίου 2021, η Ρ.Α.Λ., ενόψει της επί του υπό κρίση θέματος επιγενόμενης αναρμοδιότητάς της που επήλθε από τις διατάξεις του Ν.4770/2021, διαβίβασε, κατ' εφαρμογή του Άρθρου 52 του Ν.4770/2021, το εν λόγω αίτημα της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. στο οικείο υπουργείο, ήτοι το Υ.ΝΑ.Ν.Π., ως διάδοχο των υποθέσεων που σχετίζονται με τις καταργηθείσες αρμοδιότητες της Αρχής. Ακολούθως δε, την ίδια ημέρα, εξητήθη από τη Ρ.Α.Λ., δια της υπ' αριθ. πρωτ. 1655/11.02.2021 επισημειωματικής εντολής του Υ.ΝΑ.Ν.Π., η επί του αντικειμένου του θέματος έκδοση Εισήγησής της. Κατόπιν τούτου, την 11^η Μαρτίου 2021, η Ρ.Α.Λ., στο πλαίσιο ερεύνης του οικείου θέματος, εξήτησε περαιτέρω σχετικές με το θέμα απόψεις και στοιχεία, τόσο, της Ο.Λ.Θ. Α.Ε., όσο, και του ΑΜ.

Έπειτα, την 22^α Μαρτίου 2021, ο μεν ΑΜ, με το υπ' αριθ. πρωτ. 0312-ΤΗΡΑ_OUT_041_2021 έγγραφό του, θεωρεί, σχετικά με το θέμα, ότι: «Εφόσον υπάρχει συμφωνία του Δημοσίου σε ότι αφορά τα αιτήματα του Παραχωρησιούχου, οι κάτωθι παρατηρήσεις πρέπει να ληφθούν υπόψη

1. Η ΟΛΘ Α.Ε προκειμένου να διασφαλίσει την ολοκλήρωση των εργασιών αυτών μέχρι την νέα καταληκτική ημερομηνία θα πρέπει να λάβει υπόψη την απαραίτητη χρονική διάρκεια

- Έγκρισης της νέας μελέτης αποκατάστασης, σύμφωνα με την σύμβαση και την νομοθεσία.
- Εκτέλεσης των νέων εργασιών
- Έκδοσης από τον Ανεξάρτητο Μηχανικό Πιστοποιητικού Προσωρινής Παραλαβής.

2. Θα πρέπει να ελεγχθεί και επιβεβαιωθεί από τον Μελετητή ότι δεν υφίσταται υπαρκτός κίνδυνος για την δημιουργία μη αναστρέψιμων φθορών στο διατηρητέο κτίριο στο διάστημα μέχρι την έναρξη και στην συνέχεια ολοκλήρωση των εργασιών αποκατάστασης. **3.** Θα πρέπει να ελεγχθεί και επιβεβαιωθεί από τον Μελετητή ότι δεν υφίσταται υπαρκτός κίνδυνος ασφαλείας διερχομένων εντός και εκτός, αυτού.».

Ενώ, την 23^η Μαρτίου 2021, η δε Ο.Λ.Θ. Α.Ε., με το υπ' αριθ. πρωτ. 544/23.03.2021 έγγραφό της, ανέφερε, αντίστοιχα, ότι «**1.** [...] Η τεχνοοικονομική μελέτη [...]. Παρά τις αναπόφευκτες καθυστερήσεις, [...] λόγω της πανδημίας COVID – 19, [...] βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη και τα αποτελέσματά της αναμένονται τους επόμενους μήνες. [...]. Οι πρωτοφανείς και έκτακτες συνθήκες που επικρατούν [...] από τον Μάρτιο του 2020, [...] επιδρούν σημαντικά στη σχεδιαζόμενη ανάπτυξη του κτιρίου. **2.** [...] Η παράταση της προθεσμίας για την κατασκευή και υλοποίηση του συνόλου των Εργασιών Αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνιακού Σταθμού δεν θα προκαλέσει σε καμία περίπτωση ζημία στο Δημόσιο. [...] η επιβολή ποινικών ρητρών όπως προβλέπονται στη ΣΠ, δεν έχει σκοπό την αύξηση των εσόδων του Ελληνικού Δημοσίου αλλά τη διασφάλιση της τήρησης των υποχρεώσεων της ΟΛΘ Α.Ε. οι οποίες πηγάζουν από τη ΣΠ. [...]. **3.** [...] Επιπροσθέτως και σύμφωνα με την από 19.03.2021 επισυναπτόμενη επιστολή της εταιρείας μελετών «ΛΙΟΝΤΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΕΠΕ», η οποία εκπόνησε την σχετική μελέτη της Στατικής Αποκατάστασης του Κτιρίου, [...], προκύπτει ότι: **i.** Δεν υπάρχει στατική επικινδυνότητα για το κτίριο από την παράταση της ημερομηνίας κατασκευής και υλοποίησης του συνόλου των Εργασιών Αποκατάστασης έως 23-3-2025, σύμφωνα με τη Στατική Μελέτη του κτιρίου Παλαιού Τελωνείου. **ii.** Η παράταση της ημερομηνίας ολοκλήρωσης του συνόλου των Εργασιών Αποκατάστασης μέχρι τις 23-3-2025 δεν θα επιφέρει πρόσθετες ζημιές στο μνημείο.», διαβιβάζοντας δε την μνημονευόμενη στο έγγραφό της επιστολή της εταιρείας που έχει αναλάβει τη μελέτη της στατικής αποκατάστασης του κτηρίου.

Δ. Αξιολόγηση Αιτημάτων

Ι. Εκτίμηση του πρώτου αιτήματος

α' Η λειτουργία των ποινικών ρητρών

Από τις διατάξεις των Άρθρων 404, 405 και 407 εδάφιο α' του ΑΚ προκύπτει ότι ο οφειλέτης μπορεί να υποσχεθεί στο δανειστή, ως ποινή, χρηματικό ποσό για την περίπτωση που δεν θα εκπληρώσει ή δεν θα εκπληρώσει προσηκόντως την παροχή, η ποινή δε αυτή, καταπίπτει αν ο οφειλέτης αδυνατεί υπαίτια να εκπληρώσει την παροχή ή αν περιέλθει σε υπερημερία. Η ποινική ρήτρα έχει μικτό χαρακτήρα, αποτελώντας, αφενός μεν, ιδιωτική ποινή, αφετέρου δε, κατ' αποκοπή αποζημίωση του δανειστή για την μη εκπλήρωση των συμβατικών υποχρεώσεων του οφειλέτη, τις οποίες καλύπτει η συμφωνία για την ποινική ρήτρα (**Μπαλής: Γεν. Ενοχ. παρ. 100**). Άλλως ειπείν, η ποινική ρήτρα αποτελεί μέσο πίεσης του οφειλέτη για να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του από την σύμβαση (**ΑΠ 905/2011, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ**). Εξάλλου, κατά τα Άρθρα 330, 341 παρ. 1 και 342 του ΑΚ, ο οφειλέτης καθίσταται υπεrhμερος με μόνη την παρέλευση της προς εκπλήρωση της παροχής της συμφωνηθείσας δήλη ημέρας, εκτός αν η καθυστέρηση της παροχής οφείλεται σε γεγονός για το οποίο δεν υπέχει ευθύνη. Τέλος, από τις προαναφερόμενες διατάξεις συνάγεται ότι, σε περίπτωση συνομολογήσεως ποινικής ρήτρας για την περίπτωση της μη προσήκουσας εκπλήρωσης της παροχής, υπό τη μορφή της μη έγκαιρης, ο δανειστής, απαιτώντας την ποινή, οφείλει να επικαλεσθεί και, σε περίπτωση αμφισβήτησης, να αποδείξει: α') τη σύμβαση που πρέπει να εκπληρωθεί, β') τη συμφωνία για την ποινική ρήτρα και γ') τις προϋποθέσεις της υπερημερίας, δηλαδή την όχληση του οφειλέτη ή ότι παρήλθε η δήλη ημέρα εκπλήρωσεως της παροχής (**ΑΠ 1460/2005, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ**). Αντιθέτως, ο οφειλέτης, και όχι ο δανειστής, φέρει το βάρος απόδειξης του ότι η εκ μέρους του εκπλήρωση της παροχής ήταν έγκαιρη ή ότι δεν είναι υπαίτιος για τη μη προσήκουσα (έγκαιρη) εκπλήρωσή της (**ΑΠ 1705/2002, ΝοΒ 51 1223**).

Ως γεγονός για το οποίο δεν υπέχει ευθύνη ο οφειλέτης νοείται κάθε εύλογη αιτία συνεπεία της οποίας, κατά την καλή πίστη και τα χρηστά συναλλακτικά ήθη, δικαιολογείται η καθυστέρηση εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του. Τέτοια δε εύλογη αιτία που απαλλάσσει τον οφειλέτη από την υπερημερία και τις συνέπειές της μπορεί να είναι και η δικαιολογημένη αμφιβολία αυτού ως προς την ύπαρξη και την έκταση της παροχής του (**ΑΠ 191/1998 ΕΛΔ 39, 1596 και ΑΠ 75/1993 ΕΛΔ 36, 1108**). Δικαιολογημένη δε είναι (μεταξύ άλλων) και η αμφιβολία που οφείλεται στο δυσνόητο των διατάξεων του νόμου που διέπουν την επίμαχη έννομη σχέση (**ΑΠ 172/1980 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ**). Για την ταυτότητα του λόγου, δικαιολογημένη μη έγκαιρη εκπλήρωση της παροχής, υφίσταται (και) όταν, λόγω μη αρθείσας (τελεσιδίκως ή με συμφωνία) ασάφειας της, μεταξύ δανειστή και οφειλέτη, σύμβασης αναφορικά με τον χρόνο εκπλήρωσης της παροχής του τελευταίου, δεν είναι αδιαστάκτως βέβαιον τότε καθίσταται η παροχή ληξιπρόθεσμη, ούτως ώστε να είναι επακριβώς προσδιορισμένος ο χρόνος έναρξης της υπερημερίας του οφειλέτη και, κατ' ακολουθίαν, να προκύπτει κατά τρόπο αναμφίβολο για ποιο συγκεκριμένο χρονικό διάστημα πρέπει να λογισθεί ποινική ρήτρα.

β' Η έννοια της συναίνεσης σε μη συμμόρφωση

Με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, η οποία καθιερώνεται από το Άρθρο 361 του ΑΚ, ο οφειλέτης μπορεί να συμφωνήσει με τον δανειστή την χορήγηση προθεσμίας για την εκπλήρωση των υποχρεώσεών του, η οποία δε, δύναται να λάβει χώρα είτε πριν είτε μετά την

επέλευση της δήλης ημέρας εκπληρώσεως αυτών (υποχρεώσεων του οφειλέτη). Αποτέλεσμα των προαναφερθέντων είναι, ο οφειλέτης, στην μεν πρώτη περίπτωση να μην περιέλθει σε υπερημερία, ως προς τον χρόνο εκπλήρωσής της παροχής του, ενώ στη δε δεύτερη περίπτωση να δημιουργηθεί νόμιμος λόγος άρσης της υπερημερίας του. Πρόκειται για περιορισμένη χρονικά άφεση χρέους του οφειλέτη, σύμφωνα με το Άρθρο 454 του ΑΚ ([ΑΠ 826/1985](#), [ΕΕΝ 53, 287 και Εφ.Αθ. 7587/1998 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ](#)). Την ίδια έννοια της προσωρινής, χρονικά, αφέσεως χρέους έχει και η συμφωνία μεταξύ δανειστή και οφειλέτη για προσωρινή μη συμμόρφωση του τελευταίου προς τις υποχρεώσεις του, οι οποίες απορρέουν από την μεταξύ τους σύμβαση. Η προαναφερθείσα άφεση χρέους δεν ενεργεί ως αποσβεστικό γεγονός της ενοχής (ΑΚ 454), αλλ' ως συμφωνία (δεσμευτική υπόσχεση) του δανειστή με τον οφειλέτη από την οποία ο δανειστής δεσμεύεται ότι δεν θα ασκήσει τα συμβατικά δικαιώματά του κατά του οφειλέτη είτε (α) για ορισμένο χρόνο είτε (β) εξ αιτίας της μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεών του εντός ορισμένου χρονικού διαστήματος ([Εφ.Θεσ. 265/1983 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ](#), [Γ. Μπαλής, Ενοχ. Δικ., παρ. 148/6](#)).

Απόρροια των ανωτέρω είναι ότι η συμφωνία αυτή, παρέχουσα, κατ' αποτέλεσμα, προθεσμία εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του οφειλέτη, δεν αποτελεί τροποποίηση της σύμβασης, με αυτήν δε την έννοια την ζητά με την επιστολή της η Ο.Λ.Θ. Α.Ε.

γ' Επί των δεδομένων της υπόθεσης

Όπως προκύπτει από τις ρυθμίσεις της ΣΠ (Άρθρο 3.5(δ)(iii) της ΣΠ) η Ο.Λ.Θ. Α.Ε. ανέλαβε τη συμβατική υποχρέωση για την κατασκευή και υλοποίηση του συνόλου των Εργασιών Αποκατάστασης του παλαιού τελωνειακού σταθμού σύμφωνα με τη Στατική Μελέτη και την έκδοση από τον Ανεξάρτητο Μηχανικό πιστοποιητικού προσωρινής παραλαβής σε σχέση με αυτές, το αργότερο εντός χρονικού διαστήματος τεσσάρων (4) ετών από την Ημερομηνία Έναρξη Ισχύος της ΣΠ, ήτοι: μέχρι την 23^η Μαρτίου 2022. Εξάλλου, σύμφωνα με την παρ. 2 «Μη εκπλήρωση έργων Αποκατάστασης Κτιρίου Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού» του Παραρτήματος 16.2 της ΣΠ, προβλέπονται ποινικές ρήτρες σε περίπτωση μη εκπλήρωσης, αφενός μεν, των έργων αποκατάστασης «[...] κατά τη διάρκεια των 36 μηνών μετά από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος (Περίοδος Α): [...]», αφετέρου δε, «[...] οιοδήποτε υπολειπόμενου τμήματος Έργων Αποκατάστασης που θα έπρεπε να έχουν ολοκληρωθεί εντός της περιόδου Α, κατά τη διάρκεια των δώδεκα (12) μηνών αμέσως μετά την περίοδο Α (Περίοδος Β)». Εν προκειμένω, οι υπό εξέταση ποινικές ρήτρες αποτελούν κυρώσεις, αφ' ενός μεν, για την μη έγκαιρη εκτέλεση των Έργων Αποκατάστασης κατά τη διάρκεια των 36 μηνών μετά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος (Περίοδος Α), αφ' ετέρου δε, για τη μη ολοκλήρωση του υπολειπόμενου τμήματος έργων Αποκατάστασης που θα έπρεπε να έχουν ολοκληρωθεί εντός της Περιόδου Α, κατά τη διάρκεια των δώδεκα (12) μηνών αμέσως μετά την περίοδο Α (Περίοδος Β) (βλ. [Γνωμοδότηση 8/2018 Π.Α.Λ., σελ. 10 και 11](#)).

Περαιτέρω, όπως προκύπτει από την αρχή της καλόπιστης εκπλήρωσης των ενοχών (Άρθρο 288 του ΑΚ), θα πρέπει, για την λειτουργία μίας ποινικής ρήτρας, να είναι ευχερώς αντιληπτές από τον μέσο, συνετό και καλόπιστο οφειλέτη, ήτοι να είναι σαφείς και ορισμένες, (α) η συμπεριφορά του οφειλέτη που συνιστά παράβαση των υποχρεώσεών του, (β) οι προϋποθέσεις της επιβολής ποινικών ρητρών και (γ) το χρονικό διάστημα για το οποίο λογίζονται οι ποινικές ρήτρες και τι αυτές καλύπτουν (βλ. και [Γνωμοδότηση 8/2018 Π.Α.Λ., σελ. 11](#)). Εξάλλου, από την αντιπαραβολή και τον συνδυασμό των διατάξεων του Άρθρου 3.5(δ)(iii) της ΣΠ και της αντίστοιχης προβλεπομένης στην παρ. 2 του Παραρτήματος 16.2 της ΣΠ παράβασης, προκύπτει ότι οι δύο διατάξεις χρησιμοποιούν διαφορετικές προθεσμίες για την εκπλήρωση της ίδιας, κατά την ΣΠ, υποχρέωσης. Ειδικότερα, στο κείμενο της ΣΠ αναφέρεται ότι η ολοκλήρωση της αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού θα πρέπει να λάβει χώρα «[...] το αργότερο μέχρι την τέταρτη (4^η) επέτειο της

Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος [...].», ενώ, στο Παράρτημα, αυτής, γίνεται λόγος για την επιβολή ποινικών ρητρών από την παρέλευση των «[...] 36 μηνών μετά από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος (Περίοδος Α) [...]» (βλ. [Γνωμοδότηση 8/2018 Π.Α.Λ., σελ. 11](#)). Η επιβολή ποινικών ρητρών, όμως, προϋποθέτει την υπερημερία αναφορικά με την ολοκλήρωση των εργασιών αποκατάστασης, η οποία, όμως, αντιφατικά προς τα παραπάνω, επέρχεται, κατά τους ορισμούς της ΣΠ, την τέταρτη (4^η) επέτειο της Ημερομηνίας Έναρξης της Ισχύος της ΣΠ, δηλαδή μετά τον χρόνο από τον οποίο αρχίζουν να λογίζονται οι ποινικές ρήτρες της περιόδου Β της παρ. 2.2 του Παραρτήματος 16.2 της ΣΠ.

Επομένως, από τα ανωτέρω αναφερόμενα, προκύπτει αμφιβολία ότι τα Συμβαλλόμενα Μέρη θέλησαν πράγματι την κατά την παρ. 2 του Παραρτήματος 16.2 της ΣΠ διαδικασία επιβολής ποινικών ρητρών, καθότι οι ποινικές ρήτρες ενεργοποιούνται πριν την παρέλευση της προθεσμίας εκτέλεσης του έργου των τεσσάρων (4) ετών, και δη στα τρία (3) έτη. Ταυτόχρονα, η παραδοχή ότι όντως τα Μέρη θέλησαν τον περιορισμό της προθεσμίας εκτέλεσης του έργου στους 36 μήνες από την ημερομηνία έναρξης της ΣΠ, ώστε να επιτρέπεται η επιβολή ποινικών ρητρών για το χρονικό διάστημα από τους 36 έως τους 48 μήνες από την έναρξη ισχύος της ΣΠ, δεν βρίσκει έρεισμα ούτε στο γράμμα ούτε στο πνεύμα της ΣΠ. Άλλωστε, δεν νοείται, κατά την καλή πίστη και τα χρηστά συναλλακτικά ήθη, να ερμηνεύεται και να εφαρμόζεται μία σύμβαση, αναφορικά με τις υποχρεώσεις των μερών, με σκοπό να καταστεί εφικτή η επιβολή ποινικών ρητρών και να μην αναζητείται η αληθής βούληση των μερών σχετικά με τον χρόνο εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεών τους – που προηγείται, ως ζητούμενο της επιβολής ποινικών ρητρών, λογικά και χρονικά. Επιπροσθέτως, η πρόβλεψη της κατάπτωσης της Ποινικής Ρήτρας του Παραρτήματος 16.2 της ΣΠ με την παρέλευση των 36 μηνών, ενώ παράλληλα η έγκριση της Στατικής Μελέτης δύναται να διαρκέσει έως και 18 μήνες, δεν συντελεί στην πραγμάτωση του σκοπού του Άρθρου 3.5(δ) της ΣΠ, περί επαναλειτουργίας του Παλαιού Τελωνιακού Σταθμού. Δηλαδή, ενώ δίδεται το χρονικό διάστημα των 18 μηνών για την εκπόνηση και έγκριση της Μελέτης, δίδεται το ίδιο ακριβώς διάστημα των 18 μηνών για την πλήρη εκπλήρωση εκ μέρους της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. των Έργων Αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνιακού Σταθμού, σε κτίριο που έχει κριθεί διατηρητέο. Το χρονικό αυτό διάστημα, όμως, είναι, κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας, ιδιαίτερα περιορισμένο για εργασίες τέτοιου είδους και σημαντικότητας. Αντίθετα, εάν με την διάταξη του Άρθρου 3.5(δ) της ΣΠ είχε τεθεί συνολικά για την ολοκλήρωση των έργων αποκατάστασης η προθεσμία των 36 μηνών και η πρόβλεψη επιβολής κυρώσεων της παρ. 2 του Άρθρου 16.2 της ΣΠ ετίθετο σε 48 μήνες, δηλαδή, εάν, ήθελε θεωρηθεί ότι, διδόταν χρονικό διάστημα επιπλέον 12 μηνών στην Ο.Λ.Θ. Α.Ε., για την ολοκλήρωση των έργων αποκατάστασης, ως χρόνος συμμόρφωσης, χωρίς την επιβολή ποινικών ρητρών, τούτο θα ήταν σύμφωνο με την ΣΠ. Τούτο δε, διότι, στην περίπτωση αυτή, η παράβαση θα επιδεχόταν αποκατάσταση, κατά το Άρθρο 16.1 της ΣΠ, πράγμα ουσιώδες, κατά την ΣΠ, καθόσον οι ποινικές ρήτρες επιβάλλονται όταν έχει παρέλθει ο χρόνος για την συμμόρφωση του οφειλέτη προς τις υποχρεώσεις του (βλ. [Γνωμοδότηση 8/2018 Π.Α.Λ., σελ.11 και 12](#)).

Εκ των ανωτέρω έχει ήδη διαπιστωθεί ότι υφίσταται, μη αρθείσα τελεσιδίκως ή κατόπιν συμφωνίας των Μερών, ασάφεια της σύμβασης και, συνεπώς, δικαιολογημένα εγέρθη η αμφιβολία της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. αναφορικά με το κατά πότε καθίσταται η παροχή ληξιπρόθεσμη, ήτοι εν προκειμένω, η καταληκτική ημερομηνία εκπλήρωσης της υποχρέωσής της για την ολοκλήρωση των έργων αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνιακού Σταθμού.

Σημειωτέον ότι, αναφορικά με τις προβλέψεις των διατάξεων του Άρθρου 3.5(δ)(iii) και της παρ. 2 του Παραρτήματος 16.2 της ΣΠ, ήδη, από την 20^η Δεκεμβρίου 2018, η Αρχή έχει γνωμοδοτήσει «Υπέρ της ενιαίας ερμηνείας και εφαρμογής της Σύμβασης Παραχώρησης του Ελληνικού Δημοσίου και της “Οργανισμός Λιμένα Θεσσαλονίκης Α.Ε.”, όπως αυτή τροποποιήθηκε και κωδικοποιήθηκε

με τον κυρωτικό νόμο 4522/2018 (ΦΕΚ Α' 39), όπως απαιτεί η καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη και περί άρσεως της ασαφείας όσον αφορά την παρ. 2 του Παραρτήματος 16.2 της ΣΠ, [...]» και ότι χρήζει «[...] είτε τροποποίησης εκ των Μερών της Σύμβασης Παραχώρησης, ως ανωτέρω, είτε αξιοποίησης της δυνατότητας εφαρμογής του Άρθρου 30.2 της ΣΠ για συναίνεση σε μη συμμόρφωση στην περίπτωση επιβολής των ποινικών ρητρών για το διάστημα μεταξύ 36 και 48 μηνών από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της ΣΠ, ώστε να καταστεί σύμφωνη η διαδικασία με το γράμμα και το σκοπό του Άρθρου 3.5(δ) της ΣΠ, όπως επίσης το γράμμα και εν γένει το σκοπό της ΣΠ.» (βλ. [Γνωμοδότηση 08/2018 Π.Α.Λ.](#)).

Η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., με το υποβληθέν πρώτο αίτημά της, αποδέχεται την ερμηνεία της Αρχής επί της διαπιστωθείσας ασαφείας, και συνομολογεί ως προς την εικαζόμενη βούληση των Μερών σύμφωνα με την ανωτέρω Γνωμοδότηση (βλ. [Γνωμοδότηση 08/2018 Π.Α.Λ.](#)), αναζητά δε την οριστική διευκρίνιση της λήξης της προθεσμίας ολοκλήρωσης των έργων αποκατάστασης κατόπιν ρητής συμφωνίας με το αντισυμβαλλόμενο Ε.Δ.

Επειδή, ένεκα των πρόδηλων και αντικειμενικών ασαφειών που έχουν περιληφθεί εντός της ΣΠ, η ικανοποίηση του υποβληθέντος αιτήματος συναίνεσης σε μη συμμόρφωση καθίσταται σύμφωνη με το γράμμα το σκοπό του Άρθρου 3.5(δ) της ΣΠ, όπως επίσης το γράμμα και σκοπό της ΣΠ. Δύναται, εξ αντιδιαστολής, η τυχόν επιβολή Ποινικών Ρητρών, εν προκειμένω (όπου έχει εμφιλοχωρήσει ασαφεία), να ερμηνευτεί ως καταχρηστική.

Επειδή, κατά το Άρθρο 173 και 200 του ΑΚ, προκύπτει ότι για την ενιαία ερμηνεία και εφαρμογή της ΣΠ, ώστε να καταστεί σύμφωνη με το γράμμα και σκοπό της ΣΠ, σύμφωνα με την αληθή βούληση των αντισυμβαλλομένων Μερών (Ε.Δ. και Ο.Λ.Θ. Α.Ε.) χωρίς προσήλωση στις λέξεις και όπως απαιτεί η καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη.

Επειδή, εν όψει της ήδη διαπιστωθείσας ασαφείας, σύμφωνα με την ανωτέρω δοθείσα ερμηνεία, αποδεκτή από την αντισυμβαλλόμενη εταιρεία δε, καθίσταται δικαιολογημένη η αμφιβολία της Ο.Λ.Θ. Α.Ε., ως προς την καταληκτική ημερομηνία εκπλήρωσης των εν λόγω συμβατικών υποχρεώσεών της, καθότι δεν είναι αδιστάκτως βέβαιον και επακριβώς προσδιορισμένος ο χρόνος έναρξης της υπερημερίας της και κατά συνέπεια, τούτη, δεν έχει περιέλθει σε υπερημερία περί την εκπλήρωση της σχετικής υποχρέωσής της με περαιτέρω αποτέλεσμα να μην μπορούν να της επιβληθούν ποινικές ρήτρες για τη «μη εκπλήρωση των Έργων Αποκατάστασης Κτιρίου Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού[...] κατά την διάρκεια των 36 μηνών μετά την ημερομηνία Έναρξης Ισχύος» της ΣΠ.

Επειδή, ενόψει ότι, ο τιθέμενος, εκ της παρ. 2 του Παραρτήματος 16.2 της ΣΠ, μηχανισμός ποινικών ρητρών, των περιπτώσεων μη Εκπλήρωσης των Έργων Αποκατάστασης του Τελωνειακού Σταθμού, αποτελεί, αφενός μεν, μία ασαφή διάταξη σε σχέση με το Άρθρο 3.5(δ)(iii) της ΣΠ, αφετέρου δε, έναν ιδιάζοντα και εμπεριστατωμένο μηχανισμό επιβολής ποινικών ρητρών, κατόπιν τούτων, τα συμβαλλόμενα Μέρη δύνανται να διερευνήσουν τη δυνατότητα χρήσης του Άρθρου 30.2 της ΣΠ και να συμφωνήσουν στην εφαρμογή της προτεινόμενης ποινικής ρήτρας, της υποπαραγράφου 2.1 της παρ. 2 του Παραρτήματος 16.2 της ΣΠ, ερμηνεύοντάς την ως ακολούθως:

«2. Μη εκπλήρωση Έργων Αποκατάστασης Κτιρίου Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού.

2.1 Μη εκπλήρωση των Έργων Αποκατάστασης κατά τη διάρκεια των **36-48** μηνών μετά από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος (Περίοδος Α):

Τύπος Παραβίασης	Ποσό Υστέρησης	Ποινικές Ρήτρες
Χαμηλής βαρύτητας	Μεταξύ 0 και 10% του Κόστους Αναφοράς	5% του συνολικού (100%) Ποσού Υστέρησης
Μέσης βαρύτητας	Μεταξύ 10 και 20% του Κόστους Αναφοράς	15% του συνολικού (100%) Ποσού Υστέρησης
Υψηλής βαρύτητας	Περισσότερο από 20% του Κόστους Αναφοράς	20% του συνολικού (100%) Ποσού Υστέρησης

*Ο Προϋπολογισμός (εξαιρουμένου του Φ.Π.Α) για τα Έργα Αποκατάστασης προκύπτει από την τελική Μελέτη Αποκατάστασης Στατικής Επάρκειας.

2.2 Μη εκπλήρωση οποιουδήποτε υπολειπόμενου τμήματος των Έργων Αποκατάστασης που θα έπρεπε να έχουν ολοκληρωθεί εντός της Περιόδου Α, κατά τη διάρκεια των δώδεκα (12) μηνών αμέσως μετά την Περίοδο Α (Περίοδος Β):

Τύπος Παραβίασης	Ποσό Υστέρησης	Ποινικές Ρήτρες
Χαμηλής βαρύτητας	Το Ποσό Υστέρησης κατά τη λήξη της Περιόδου Β περιλαμβάνει τα ποσά που αντιστοιχούν σε ποσοστό μέχρι 10% του Ποσού Υστέρησης που προσδιορίστηκε μετά την παρέλευση της Περιόδου Α	105% του συνολικού (100%) τμήματος του Ποσού Υστέρησης που προσδιορίστηκε μετά την παρέλευση της Περιόδου Β, το οποίο αντιστοιχεί στο Ποσό Υστέρησης που μεταφέρθηκε από την Περίοδο Α
Μέσης βαρύτητας	Το Ποσό Υστέρησης κατά τη λήξη της Περιόδου Β περιλαμβάνει τα ποσά που αντιστοιχούν σε ποσοστό πάνω από 10% και μέχρι 20% του Ποσού Υστέρησης που προσδιορίστηκε μετά την παρέλευση της Περιόδου Α	115% του συνολικού (100%) τμήματος του Ποσού Υστέρησης που προσδιορίστηκε μετά την παρέλευση της Περιόδου Β, το οποίο αντιστοιχεί στο Ποσό Υστέρησης που μεταφέρθηκε από την Περίοδο Α
Υψηλής βαρύτητας	Το Ποσό Υστέρησης κατά τη λήξη της Περιόδου Β περιλαμβάνει τα ποσά που αντιστοιχούν σε ποσοστό πάνω από 20% του Ποσού Υστέρησης που προσδιορίστηκε μετά την παρέλευση της Περιόδου Α	120% του συνολικού (100%) τμήματος του Ποσού Υστέρησης που προσδιορίστηκε μετά την παρέλευση της Περιόδου Β, το οποίο αντιστοιχεί στο Ποσό Υστέρησης που μεταφέρθηκε από την Περίοδο Α

II. Εκτίμηση του δεύτερου αιτήματος

α' Νομική θεώρηση

Σύμφωνα με το Άρθρο 30.2 της ΣΠ επιτρέπεται η σύναψη συμφωνίας για μη συμμόρφωση της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. προς τις συμβατικές υποχρεώσεις της για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, χωρίς η

συμφωνία αυτή να αποτελεί ουσιώδης τροποποίηση των συμβατικών σχέσεων των μερών, όντας μία απλή διευκόλυνση του οφειλέτη, η οποία δίδεται μόνο κάτω από τις συγκεκριμένες περιστάσεις και για το συγκεκριμένο σκοπό, που αφορά.

Αναφορικά με τα έργα αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού (είτε η ολοκλήρωσή της πρέπει να λάβει χώρα εντός της περιόδου Α των 36 μηνών είτε εντός της περιόδου Β των 48 μηνών, από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της ΣΠ) τα μέρη συμφώνησαν όπως (α) η ολοκλήρωση του επίμαχου έργου λάβει χώρα εντός προθεσμίας (αυτοτελής προθεσμία) και (β) η προθεσμία αυτή άρχεται (και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις) από την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της ΣΠ (23.03.2018), διαφοροποιείται δε μόνον ως προς την διάρκειά της (αναλόγως του τι θα γίνει δεκτό τελικώς, ως συμφωνηθέν). Πλην όμως, αυτό το οποίο ζητείται από την Ο.Λ.Θ. Α.Ε. είναι, όχι η συναίνεση σε μη συμμόρφωση προς τις υποχρεώσεις της για το χρονικό διάστημα μετά την πάροδο της περιόδου Α και μέχρι το πέρας της περιόδου Β – είτε ακόμη και για κάποιο ορισμένο χρονικό διάστημα μετά το πέρας της Περιόδου Β, αλλά είναι η προθεσμία ολοκλήρωσης του έργου να παύσει να είναι αυτοτελής (αφορώντας μόνο το συγκεκριμένο έργο) και να ταυτισθεί με άλλη προθεσμία, δηλαδή, εκείνη της Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου που ήρξε την 18^η Μαρτίου 2019 και λήγει την 22^α Μαρτίου 2025, ήτοι μία ημέρα πριν από την 7^η επέτειο της Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος της ΣΠ, και η οποία δύναται να παραταθεί μέχρι την 23^η Μαρτίου 2026.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., σε σχέση με την εκτέλεση του επίμαχου έργου, ζητά από την Αρχή να τροποποιήσει μονομερώς την σύμβαση υπέρ αυτής, μεταβάλλοντας τα ουσιώδη στοιχεία που προσδιορίζουν μία προθεσμία, δηλαδή (α) καταλύοντας την αυτοτέλειά της Υ.Ε. σε σχέση με το αντικείμενο που αφορά και (β) επιμηκύνοντας την διάρκειά της για χρόνο ίσο προς τον αρχικά συμφωνηθέντα.

β' Επί των δεδομένων της υπόθεσης

Η Αρχή, με την υπ' αριθ. 8/2018 Γνωμοδότησή της (βλ. σελ. 12), έκρινε ότι το χρονικό διάστημα των τεσσάρων (4) ετών [δηλαδή μέχρι το τέλος της Περιόδου Β, που τίθεται στο άρθρο 3.5(δ) της ΣΠ] είναι επαρκές επί τη βάση της καλής πίστης, των συναλλακτικών ηθών, της αρχής της αναλογικότητας και των σκοπών της ΣΠ, για την πλήρη εκπλήρωση των επιμάχων συμβατικών υποχρεώσεων της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. Η τελευταία, ως γεγονότα μεταγενέστερα της προαναφερθείσας γνωμοδότησης της Αρχής (που δόθηκε την 20^η Δεκεμβρίου 2018) προβάλλει, με την αίτησή της, (α) την ανάθεση σε διεθνή κοινοπραξία τον Σεπτέμβριο 2019 της σύνταξης τεchnοοικονομικής μελέτης για την διερεύνηση των βέλτιστων εναλλακτικών δυνατοτήτων αξιοποίησης του κτιρίου και της ευρύτερης περιοχής, (β) τις έκτακτες συνθήκες που επικρατούν στην χώρα από τον Μάρτιο 2020, λόγω πανδημίας, η οποία έχει προκαλέσει αβεβαιότητα στην αγορά των ακινήτων και στους οικονομικούς δείκτες και στη βιωσιμότητα ολοκλήρων κλάδων της οικονομίας και (γ) την ανάγκη των διοικητικών εγκρίσεων, που υποχρεώθηκε να λάβει η Ο.Λ.Θ. Α.Ε. (τον Νοέμβριο και τον Δεκέμβριο 2019) για τις εργασίες επισκευής και στατικής αποκατάστασης του επίμαχου κτιρίου (υπ' αριθμ. 9 και 10 στην σελ. 6 της υπό εξέταση επιστολής της), με αποτέλεσμα την μέχρι σήμερα καθυστέρηση έναρξης των σχετικών εργασιών.

Πλην όμως, τόσο, από το αίτημά της, όσο, και από τις υποβληθείσες στη Ρ.Α.Λ. απόψεις της δεν προκύπτουν τα εξής: (α) Ποια τα ουσιώδη στοιχεία της συμβάσεως ανάθεσης της τεchnοοικονομικής μελέτης και δη πότε έχει συμφωνηθεί να παραδοθεί (η μελέτη) και σε ποιο στάδιο βρίσκεται σήμερα, (β) Πώς συνδέεται η δυσμενής επίδραση της πανδημίας στον τομέα των ακινήτων και στην εν γένει οικονομία της χώρας με την καθυστέρηση των έργων αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού από πλευράς στατικής και δομικής αποκατάστασής του, εφ' όσον δεν

υφίσταται γενική απαγόρευση εκτέλεσης δομικών έργων και (γ) Πώς συνδέεται η τεχνοοικονομική μελέτη με την εκτέλεση εργασιών στατικής και δομικής αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού, την στιγμή που τα σχέδια για τις τελευταίες αυτές εργασίες και η διοικητική έγκριση αυτών έλαβαν χώρα εντελώς ανεξάρτητα από την τεχνοοικονομική μελέτη.

Επειδή, το δεύτερο κατά σειρά εξέτασης αίτημα, ερείδεται στο Άρθρο 30.2 της ΣΠ, αφορά δε σε έγγραφη παροχή συναίνεσης του Ε.Δ. σε μη συμμόρφωση της Ο.Λ.Θ. Α.Ε., κρίνεται νόμω βάσιμο, πλην όμως, οι προβαλλόμενοι στο εν λόγω αίτημα λόγοι δεν σχετίζονται με τις απορρέουσες από τη ΣΠ υποχρεώσεις της αιτούσας.

Επειδή, η Ο.Λ.Θ. Α.Ε., καίτοι όφειλε, ως οφειλέτης, να αποδείξει ότι η εκ μέρους της εκπλήρωση της παροχής ήταν έγκαιρη ή ότι δεν είναι υπαίτια για τη μη προσήκουσα (έγκαιρη) εκπλήρωσή της, εν προκειμένω, με βάση τα υποβληθέντα στοιχεία δεν προκύπτει.

Επειδή, δια των εν θέματι αιτημάτων, ζητείται η συναίνεση του Ε.Δ. στη μη συμμόρφωση της Ο.Λ.Θ. Α.Ε., εγγράφως, για τους ανωτέρω αναλυτικώς αναφερόμενους λόγους, σύμφωνα με την πρόνοια του Άρθρου 30.2 της ΣΠ.

Επειδή, σύμφωνα με το Άρθρο 30.2 της ΣΠ, τυχόν συναίνεση του Ε.Δ. σε μη συμμόρφωση της Ο.Λ.Θ. Α.Ε., με τους όρους της ΣΠ, θα πρέπει να υπογραφεί από τα Μέρη, της ΣΠ, για να είναι ισχυρή, ήτοι από τους κ.κ. Υπουργούς Ναυτιλίας Νησιωτικής Πολιτικής και Οικονομικών.

Επειδή, η εν λόγω έγγραφη συναίνεση, θα ισχύει μόνο για τη συγκεκριμένη περίπτωση και για το συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο παρασχέθηκε και για κανένα άλλο σκοπό.

Επειδή, ως προς το πρώτο αίτημα, η εν λόγω προτεινόμενη έγγραφη συναίνεση δε συνιστά σε καμία περίπτωση αίτημα για τροποποίηση της ΣΠ, αλλά αντιθέτως, χορηγούνται διευκρινήσεις αναφορικά με την ειδικότερη ερμηνεία αντιφατικών διατάξεων της ΣΠ, δίχως να διακυβεύεται ο σκοπός αυτής, ήτοι, η αποκατάσταση των εργασιών του Παλαιού Τελωνείου. Το μεν δεύτερο αίτημα, αντίθετα δε ως προς το πρώτο, θα πρέπει να απορριφθεί.

Επειδή, η εν λόγω έγγραφη συναίνεση – αναφορικά με την ικανοποίηση του πρώτου αιτήματος για το χρονικό διάστημα μεταξύ τριάντα έξι (36) έως σαράντα οκτώ (48) μηνών από την ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της ΣΠ, δύναται χορήγησης, από το Ε.Δ., μόνον εφόσον δεν πρόκειται να επιδράσει με κανέναν τρόπο στο συνολικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των Έργων Αποκατάστασης του Κτηρίου του Παλαιού Τελωνείου ή εν γένει των Υποχρεωτικών Επενδύσεων ή και οποιαδήποτε άλλη υποχρέωση της Ο.Λ.Θ. Α.Ε. με βάση τη ΣΠ.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Η Ρυθμιστική Αρχή Λιμένων ομόφωνα σε φανερή ψηφοφορία

ΓΝΩΜΟΔΟΤΕΙ

α' Υπέρ της αποδοχής του αιτήματος συναίνεσης σε μη συμμόρφωση στην περίπτωση επιβολής ποινικών ρητρών της παρ. 2.1 του Παραρτήματος 16.2 της κυρωθείσας με το με το Άρθρο 1 του Ν.4522/2018 (ΦΕΚ Α' 39/07.03.2018) της από 2 Φεβρουαρίου 2018 τροποποίησης και κωδικοποίησης σε ενιαίο κείμενο της από 27 Ιουνίου 2001 Σύμβασης Παραχώρησης μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και της Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης Α.Ε., για τη μη εκπλήρωση Έργων Αποκατάστασης Κτηρίου Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού, ώστε να καταστεί σύμφωνη η διαδικασία

με το γράμμα και το σκοπό του Άρθρου 3.5(δ) της ΣΠ, όπως επίσης το γράμμα και εν γένει το σκοπό της ΣΠ.

Το εν λόγω αίτημα, αφορά σε έγγραφη παροχή συναίνεσης σε μη συμμόρφωση που ερείδεται στο Άρθρο 30.2 της ανωτέρω Σύμβασης, κρίνεται νόμω βάσιμο, εύλογο και αναλογικό.

β' Υπέρ της μη αποδοχής του αιτήματος συναίνεσης σε μη συμμόρφωση δια της χορήγησης παράτασης της συμβατικής κατ' Άρθρον 3.5.(δ)(iii) προθεσμίας, για την κατασκευή και υλοποίηση του συνόλου των Εργασιών Αποκατάστασης του Παλαιού Τελωνειακού Σταθμού Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με τη Στατική Μελέτη και την έκδοση από τον Ανεξάρτητο Μηχανικό πιστοποιητικού προσωρινής παραλαβής σε σχέση με αυτές, μέχρι την κατ' Άρθρον 7.2 της ΣΠ Καταληκτική Ημερομηνία της Πρώτης Επενδυτικής Περιόδου.

Το εν λόγω αίτημα, αφορά σε έγγραφη παροχή συναίνεσης σε μη συμμόρφωση που ερείδεται στο Άρθρο 30.2 της ανωτέρω Σύμβασης, κρίνεται νόμω βάσιμο, πλην όμως, οι προβαλλόμενοι στο εν λόγω αίτημα λόγοι δεν σχετίζονται με τις απορρέουσες από τη ΣΠ υποχρεώσεις της αιτούσας.

γ' Περαιτέρω η Αρχή προτρέπει τα Μέρη της ΣΠ για τη διερεύνηση της δυνατότητας χρήσης του Άρθρου 30.2 της ΣΠ αναφορικά με την υποπαρ. 2.1 της παρ. 2 του Παραρτήματος 16.2 της ΣΠ, για τους λόγους που αναφέρονται στην ανωτέρω υπαγωγή.

Την κοινοποίηση της παρούσας στους κ.κ. Υπουργούς Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και Οικονομικών, για τις περαιτέρω ενέργειές των, καθώς και στην αιτούσα εταιρεία.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΡΑΛ

Παναγιώτης – Ιάσων Αγγελόπουλος