

ΣΤΕ 1397/2015 [Έκθεση αυτοψίας για τον χαρακτηρισμό ως αυθαίρετης κατασκευής δέκα διώροφων οικίσκων σε ξενοδοχειακό συγκρότημα]

Περίληψη

-Η αίτηση ακυρώσεως της εκκαλούσας απαραδέκτως εστράφη ευθέως κατά της προσβληθείσας έκθεσης αυτοψίας, η οποία ενσωματώθηκε στην απορριπτική απόφαση της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων και απώλεσε την εκτελεστότητά της. Ορθώς, εξάλλου, το δικάσαν δικαστήριο προέβη στην εξέταση των αιτιάσεων που προβλήθηκαν μεν επ' ευκαιρία προσβολής της τελευταίας αυτής πράξης, αφορούσαν, όμως, τη νομιμότητα της έκθεσης αυτοψίας.

-Η πλήρης ανακατασκευή υφιστάμενης οικοδομής χωρίς οικοδομική άδεια συνεπάγεται τον χαρακτηρισμό της κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας και την επιβολή των κατά νόμο προστίμων με έκθεση αυτοψίας. Ο χαρακτηρισμός των επίδικων κατασκευών ως αυθαιρέτων και κατεδαφιστέων και η επιβολή των αντίστοιχων προστίμων ανέγερσης και διατήρησής τους εχώρησαν κατ' αρχήν νομίμως, καθόσον, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, οι κατασκευές αυτές είχαν ανεγερθεί άνευ οικοδομικής αδειάς.

-Η εκκαλούσα ισχυρίζεται ότι τα επίδικα κτίσματα νομιμοποιήθηκαν με την έκδοση οικοδομικών αδειών, με τις οποίες επήλθε νομιμοποίηση των επίδικων οικίσκων. Ο λόγος αυτός είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, εφόσον από τα στοιχεία του φακέλου και, συγκεκριμένα από τα στελέχη των ανωτέρω αδειών και σχεδιαγράμματα του συνόλου της περιοχής, στα οποία αποτυπώνονται οι εγκαταστάσεις του G.R. Λαγονησίου και αντιστοιχίζονται με τις οικοδομικές άδειες ή άδειες νομιμοποίησης που έχουν εκδοθεί, προκύπτει ότι πλην της 1225/2003 άδειας νομιμοποίησης, οι λοιπές ως άνω άδειες δεν έχουν σχέση με τα συγκεκριμένα επίδικα κτίσματα.

-Λαμβανομένου υπόψη ότι δεν υφίσταται αμφιβολία περί του ότι τα επίδικα κτίσματα κατασκευάσθηκαν χωρίς οικοδομική άδεια, είναι αδιάφορο αν αυτά ευρίσκονται εντός ή εκτός της υπό του νόμου καθορισθείσης αδόμητης ζώνης.

-Σε περιπτώσεις που, όπως, εν προκειμένω, νομιμοποιούνται αυθαίρετες κατασκευές, δεν υφίσταται υποχρέωση της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής να ενημερώσει τον ιδιοκτήτη τους για τη δυνατότητα εκ των υστέρων εκδόσεως οικοδομικής άδειας. Ως εκ τούτου, η αποδιδόμενη στις αρμόδιες πολεοδομικές αρχές παράλειψη δεν αποτελεί παραβίαση ουσιώδους τύπου της διαδικασίας εκδόσεως της προσβληθείσης εκθέσεως αυτοψίας.

-Λαμβανομένου υπόψη ότι οι αρχικώς ανακληθείσες οικοδομικές άδειες, με τις οποίες νομιμοποιήθηκαν, κατά τα ήδη εκτεθέντα, οι επίδικες κατασκευές, είχαν, επίσης, εκδοθεί εντός του 2003, η οικεία έκθεση αυτοψίας, καθ' ο μέρος δι' αυτής επεβλήθη σε βάρος της εκκαλούσας το σύνολο του οφειλομένου για το έτος αυτό προστίμου διατηρήσεως των επίδικων κτισμάτων, είναι μη νόμιμη, η πλημμέλεια δε αυτή καθιστά ακυρωτέα και την σχετική απόφαση της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων. Υπό τα δεδομένα αυτά, η υπό κρίση έφεση θα πρέπει να γίνει εν μέρει δεκτή, να εκδικασθεί δε, εν συνεχεία, η ασκηθείσα αίτηση ακυρώσεως, κατά μερική αποδοχή της οποίας πρέπει να ακυρωθεί η δι' αυτής προσβληθείσα απόφαση, καθ' ο μέρος αφορά το επιβληθέν σε βάρος της εκκαλούσας πρόστιμο διατήρησης. Περαιτέρω, θα πρέπει να διαταχθεί η αναπομπή της υποθέσεως στη διοίκηση, προκειμένου η τελευταία να προβεί στην επιβολή του προσήκοντος προστίμου διατήρησης, το ύψος του οποίου θα πρέπει να αντιστοιχεί στο χρόνο που μεσολάβησε μεταξύ της ανεγέρσεως των επίδικων οικίσκων (κατά την εκτίμηση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας) και της εκδόσεως της οικοδομικής αδειάς, με την οποία επήλθε το πρώτον η νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών.

Πρόεδρος: *Αγγ. Θεοφιλοπούλου*

Εισηγητής: *Χρ. Παπανικολάου*

Δικηγόροι: *Γλ. Σιούτη, Απ. Παπακωνσταντίνου*

Βασικές σκέψεις

1. Επειδή, με την υπό κρίση έφεση, για την άσκηση της οποίας έχει καταβληθεί το νόμιμο παράβολο (υπ' αριθ. 2116150 και 1518477/2004 ειδικά έντυπα παραβόλου σειράς Α'), ζητείται η εξαφάνιση της 1512/2004 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση ακυρώσεως της ήδη εκκαλούσας εταιρείας κατά: α) της υπ' αριθ. 1/30.6.2003 έκθεσης αυτοψίας του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου, με την οποία χαρακτηρίστηκε ως αυθαίρετη κατασκευή δέκα διώροφων οικίσκων, οι οποίοι είχαν ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια στη δυτική παραλία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «G R L» και επιβλήθηκαν σε βάρος της εκκαλούσας τα αναλογούντα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, καθώς και β) της 9/22.10.2003 απόφασης της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων, με την οποία απορρίφθηκε η με αριθ. πρωτ. 10284/2003 ένσταση της εκκαλούσας κατά της ανωτέρω έκθεσης αυτοψίας.
2. Επειδή, μετά την τροποποίηση του τρίτου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 283 του ν. 3852/2010 (Α' 87/7.6.2010) με το άρθρο 6 παρ. 13 του ν. 4071/2012 (Α' 85/11.4.2012), οι εκκρεμείς δίκες των πρώην Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων που έχουν ως αντικείμενο τον έλεγχο πράξεων ή παραλείψεων οργάνων τους, οι οποίες είχαν εκδοθεί ή συντελεστεί πριν από την ισχύ του ν. 3852/2010, κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας σχετικά με την έκδοση

- οικοδομικών αδειών, τον προέλεγχο αυτών, τον έλεγχο των σχετικών μελετών, καθώς και τον έλεγχο και την επιβολή προστίμων για τις αυθαίρετες κατασκευές σύμφωνα με το π.δ. 267/1998, συνεχίζονται μετά την 11.4.2012 αυτοδικαίως και χωρίς άλλη διατύπωση από τους δήμους, οι οποίοι ασκούν τις εν λόγω αρμοδιότητες (πρβλ. ΣΤΕ 3757/2014, [865/2014](#), [4936/2013](#), [1164/2013](#)).
3. Επειδή, η παρούσα δίκη, η οποία έχει ως αντικείμενο τον έλεγχο της νομιμότητας πράξεων που εκδόθηκαν από όργανα της Ν.Α. Ανατολικής Αττικής πριν από το ν. 3852/2010, κατ' εφαρμογή του π.δ. 267/1998 περί ελέγχου των αυθαιρέτων κατασκευών, συνεχίζεται αυτοδικαίως και χωρίς άλλη διατύπωση από τον Δήμο Μαρκοπούλου, μέσα στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται οι φερόμενες ως αυθαίρετες κατασκευές της εκκαλούσας. Κατόπιν τούτων, νομίμως παραστάθηκε κατά τη συζήτηση της υποθέσεως ο Δήμος Μαρκοπούλου.
 4. Επειδή, στην παρ. 1 του άρθρου 22 του Γ.Ο.Κ. 1985 (Ν. 1577/1985, Α' 210), όπως ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο μετά την τροποποίησή της με την παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 2831/2000 (Α' 140) ορίζεται ότι «1. Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται οικοδομική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Τέτοιες εργασίες είναι ιδίως οι εκσκαφές και επιχώσεις, η εγκατάσταση ικριωμάτων, η ανέγερση, επισκευή, διαρρύθμιση και κατεδάφιση κτιρίων και των παραρτημάτων τους. Η οικοδομική άδεια κτιρίου ή εγκατάστασης θεωρείται ότι περιλαμβάνει τη διαμόρφωση του εδάφους, τις αναγκαίες εκσκαφές για τη θεμελίωση του κτιρίου ή της εγκατάστασης, καθώς και την κατασκευή περιφραγμάτων, βόθρων και υπόγειων δεξαμενών ύδατος. Με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 9 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4) και του άρθρου 4 του παρόντος δεν απαιτείται άδεια για εσωτερικούς χρωματισμούς ή για εξωτερικούς χρωματισμούς όταν δεν γίνεται χρήση ικριωμάτων, για μικρές εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν θίγουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή την εμφάνιση του, για επισκευές δαπέδου, για επισκευές, διασκευές ή συμπληρώσεις των εγκαταστάσεων και αγωγών των κτιρίων, για μικρές επισκευές θυρών, παραθύρων, στεγών δωματίων χωρίς χρήση ικριωμάτων και γενικά για μικρές και μεμονωμένες επισκευές για λόγους χρήσης, υγιεινής και προστασίας των κτιρίων που υφίστανται νόμιμα. Εξάλλου, στην παρ. 3 του ίδιου άρθρου προβλέπονται τα εξής: «Κάθε κατασκευή που εκτελείται α) χωρίς την άδεια της παρ. 1 ή β) καθ' υπέρβαση της άδειας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του ν. 1337/1983 όπως ισχύουν. Σε περίπτωση αυθαίρετης, κατά το προηγούμενο εδάφιο, κατασκευής, η οποία δεν παραβιάζει τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο του ελέγχου της από την πολεοδομική υπηρεσία, ειδοποιούνται εγγράφως οι υπόχρεοι για την καταβολή

- του προστίμου που αναφέρεται στην παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985, να μεριμνήσουν ώστε να υποβληθούν τα απαραίτητα στοιχεία και δικαιολογητικά σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και να εκδοθεί ή αναθεωρηθεί τυχόν υφιστάμενη οικοδομική άδεια, μέσα σε δύο μήνες από τη λήψη της ειδοποίησης. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη η κατασκευή υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Αν η άδεια εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέσα στην παραπάνω προθεσμία, επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει ...». Η ως άνω διάταξη τροποποιήθηκε με την εφαρμοστέα εν προκειμένω, ενόψει του χρόνου έκδοσης της ανωτέρω έκθεσης αυτοψίας και της απόφασης της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων, διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 2831/2000, με την οποία ορίστηκαν τα εξής: «3. Τα δεύτερο, τρίτο, τέταρτο και πέμπτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 22 αντικαθίστανται ως εξής: «Αυθαίρετη κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής αδείας. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής αδείας η κατασκευή παύει να είναι κατεδαφιστέα και επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας άρχισε η ανέγερση της κατασκευής έως την έκδοση της οικοδομικής αδείας. Δεν επιβάλλονται τα παραπάνω πρόστιμα σε περίπτωση αναθεώρησης οικοδομικής αδείας, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου. Στην περίπτωση αυτήν η αναθεώρηση πρέπει να εκδοθεί εντός τεσσάρων (4) μηνών από τη σχετική έγγραφη ειδοποίηση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή από την υποβολή των σχετικών δικαιολογητικών από τον υπόχρεο».
5. Επειδή, περαιτέρω, στο άρθρο 17 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33) ορίζεται ότι τα αυθαίρετα κτίσματα και οι αυθαίρετες εν γένει κατασκευές που ανεγείρονται μετά την 31.1.1983 εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 (νέα αυθαίρετα), καθώς και όσα κτίσματα ή κατασκευές δεν εξαιρούνται από την κατεδάφιση κατά τις ειδικότερες προβλέψεις του ίδιου νόμου, κατεδαφίζονται υποχρεωτικά, ακόμη και αν η κατασκευή τους έχει αποπερατωθεί ή το κτίσμα κατοικείται ή χρησιμοποιείται καθ' οποιοδήποτε άλλο τρόπο (παρ. 1). Με τις ίδιες διατάξεις ορίσθηκε, περαιτέρω, ότι, πέραν της κατεδάφισης, επιβάλλονται σε βάρος των ιδιοκτητών του αυθαιρέτου πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης (παρ. 2). Το πρώτο εκ των προστίμων αυτών επιβάλλεται εφάπαξ, ενώ το δεύτερο εξ αυτών επιβάλλεται και οφείλεται καθ' όλο τη διάρκεια διατηρήσεως του αυθαιρέτου, από της ανεγέρσεώς του, δηλαδή, μέχρι και την κατεδάφισή του.

Κατά ρητή πρόβλεψη των αυτών διατάξεων, όπως ίσχυαν μετά τη διαδοχική τροποποίησή τους με τα άρθρα 5 παρ. 7 εδ. β' του ν. 2052/1992 (Α' 94) και 27 του ν. 2831/2000 (Α' 140), πρόστιμο διατήρησης για μεν το έτος κατά το οποίο διαπιστώνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία η ύπαρξή του, καθώς και για τα τυχόν προηγούμενα του χρόνου αυτού έτη, υπολογίζεται και βεβαιώνεται βάσει της αξίας του αυθαιρέτου, ενώ για καθένα από τα επόμενα έτη επαναβεβαιώνεται, αφού αναπροσδιορισθεί κατόπιν προσαυξήσεως του προστίμου του εκάστοτε προηγούμενου έτους κατά 20% (παρ. 4). Με τις διατάξεις, εξάλλου, των παραγράφων 6 και 7 του ίδιου νόμου (όπως ίσχυαν προ της αντικαταστάσεως της πρώτης εξ αυτών με το άρθρου 9 παρ. 2 του ν. 3212/2003, Α' 308/31.12.2003) παρασχέθηκε νομοθετική εξουσιοδότηση για τη ρύθμιση, με την έκδοση προεδρικού διατάγματος, των όρων, των προϋποθέσεων και της διαδικασίας διαπιστώσεως και χαρακτηρισμού αυθαιρέτων, της μεθόδου και της διαδικασία εκτίμησης και αναπροσαρμογής της αξίας του αυθαιρέτου, του ύψους του επιβληθέντος προστίμου, του τρόπου βεβαιώσεώς του και της διαδικασίας εισπράξεώς του. Κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων αυτών εκδόθηκε το π.δ. 267/1998 «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης νέων αυθαιρέτων κατασκευών, τρόπος εκτίμησης της αξίας και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών» (Α' 195), με τις διατάξεις του άρθρου 1 του οποίου ορίζεται ότι «1. Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου με εξαίρεση τις περιπτώσεις του άρθρου 5 του παρόντος, γίνεται ύστερα από αυτοψία υπαλλήλου της κατά τόπο αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, που συντάσσει επί τόπου σχετική έκθεση. Η έκθεση αυτή αφορά το αυθαίρετο και μόνο και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του 2. Στην έκθεση αναφέρεται η θέση του αυθαιρέτου με οδοιπορικό σκαρίφημα, όπου απαιτείται, συνοπτική περιγραφή με σκαρίφημα, οι διαστάσεις του καθώς και οι πολεοδομικές διατάξεις που παραβιάσθηκαν. Η ίδια έκθεση περιλαμβάνει υπολογισμό της αξίας του αυθαιρέτου και επιβολή των προστίμων της παρ. 2 του άρθρου 17 του Ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Περιλαμβάνεται επίσης σημείωση ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία (30) ημερών από την ημερομηνία τοιχοκόλλησης της έκθεσης να υποβάλλει ένσταση ή αίτηση και δήλωση ότι αποδέχεται ανεπιφύλακτα την έκθεση και τις τυχόν διορθώσεις που θα επιφέρει η υπηρεσία στον υπολογισμό του ύψους των προστίμων κατά τις διατάξεις της παρ. 6α του άρθρου 23 του Ν. 2300/1990 στην κατά τόπο αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Αναφέρεται επίσης η ημερομηνία αυτοψίας και η ειδοποίηση ότι αν περάσει άπρακτη η προθεσμία, το αυθαίρετο θα κατεδαφισθεί, τα δε επιβληθέντα πρόστιμα θα καταστούν οριστικά και θα βεβαιωθούν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος των υπόχρεων, κατά την έννοια του άρθρου 17 παρ. 4 του Ν. 1337/1983 όπως ισχύει. 3. Η πιο πάνω έκθεση που υπογράφεται από τον υπάλληλο που διενεργεί την αυτοψία, τοιχοκολλείται την ίδια μέρα στο αυθαίρετο. Για την τοιχοκόλληση

- συντάσσεται πράξη κάτω από το πρωτότυπο της έκθεσης, σημειώνεται η ημερομηνία και υπογράφεται από τον υπάλληλο που έκανε την αυτοψία και από παριστάμενο τυχόν αστυνομικό όργανο ή δεύτερο υπάλληλο της πολεοδομικής υπηρεσίας. Αντίγραφο της έκθεσης αποστέλλεται με αποδεικτικό αμέσως στον οικείο δήμο ή κοινότητα και την αρμόδια Αστυνομική Αρχή. Η Αστυνομική Αρχή διακόπτει αμέσως χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής. Ο Δήμος ή κοινότητα υποχρεώνεται να τοιχοκολλήσει την ίδια ημέρα την έκθεση στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και να τη διατηρήσει για (30) ημέρες. Η μη τοιχοκόλληση από το δήμο ή την κοινότητα της έκθεσης, δεν εμποδίζει τη πρόοδο της περαιτέρω διαδικασίας. Ο δήμος ή η κοινότητα υποχρεώνεται επίσης να ερευνήσει και να ενημερώσει εντός των τριάντα ημερών (30) την πολεοδομική υπηρεσία για την ορθότητα των στοιχείων των αναφερομένων στην έκθεση αυτοψίας υπόχρεων». Με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ίδιου π.δ/τος ορίζεται ότι «1. Κατά της έκθεσης αυτοψίας μπορεί να κάνει ένσταση κάθε ενδιαφερόμενος ... 4. Η ένσταση εξετάζεται από τετραμελή επιτροπή ... Η επιτροπή μπορεί να αναβάλει μόνο μια φορά τη λήψη της απόφασης, ανακοινώνει δε κατά τη συζήτηση αυτή τη νέα ημερομηνία συζήτησης ... Η επιτροπή, αφού εξετάσει τις απόψεις του ενδιαφερομένου, αποφαινεται οριστικά επί της ένστασης, με αιτιολογημένη απόφαση, η οποία αναγράφεται πάνω στην ένσταση και υπογράφεται από τα μέλη ... Η απόφαση της επιτροπής είναι οριστική. Αν απορριφθεί η ένσταση το αυθαίρετο κατεδαφίζεται μέσα σε 10 ημέρες από την έκδοση της απόφασης είτε από τον κύριο ή τους συγκυρίους του αυθαιρέτου είτε από την αρμόδια πολεοδομική αρχή, τα δε πρόστιμα όπως τελικά οριστικοποιήθηκαν από την επιτροπή, βεβαιώνονται στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία εισπράττονται ως δημόσιο έσοδο και αποδίδονται εξ ολοκλήρου στο Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.). 5. ...».
6. Επειδή, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων του άρθρου 22 παρ. 1 και 3 του Γ.Ο.Κ. 1985, η πλήρης ανακατασκευή υφιστάμενης οικοδομής χωρίς οικοδομική άδεια συνεπάγεται τον χαρακτηρισμό της κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας και την επιβολή των κατά νόμο προστίμων με έκθεση αυτοψίας. Περαιτέρω, κατά την έννοια της ήδη ισχύουσας διάταξης της παρ. 3 του άρθρου 22 του Γ.Ο.Κ. 1985 και των ανωτέρω διατάξεων του π.δ. 267/1998, ερμηνευόμενων σε συνδυασμό με την διάταξη αυτή του Γ.Ο.Κ., για τον χαρακτηρισμό κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας και την επιβολή των κατά νόμο προστίμων με έκθεση αυτοψίας εκδιδόμενη κατά τις διατάξεις αυτές αρκεί η διαπίστωση ότι η κατασκευή εκτελέστηκε χωρίς να έχει προηγουμένως εκδοθεί οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση εκδοθείσας άδειας ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε με δικαστική απόφαση (ΣτΕ Ολομ. [3500/2009](#), [3105/1990](#), 1594/2014 7μ.), χωρίς να απαιτείται και η διαπίστωση ότι πρόκειται για κατασκευή, με την οποία παραβιάζονται

- πολεοδομικές διατάξεις. Ειδικότερα, στην περίπτωση κατά την οποία συντρέχει μία από τις ανωτέρω προϋποθέσεις αλλά δεν παραβιάζονται οι ισχύοντες όροι δομήσεως ή περιορισμοί χρήσεως ούτε άλλη ουσιαστική πολεοδομική διάταξη, δεν απαιτείται κατά την ήδη ισχύουσα ρύθμιση, ως τύπος απαιτούμενος για την έκδοση της έκθεσης αυτοψίας, να ειδοποιείται ο ενδιαφερόμενος να μεριμνήσει για την έκδοση της οικείας οικοδομικής αδείας ή την αναθεώρηση τυχόν υφισταμένης αδείας. Δεν αποκλείεται πάντως, στην περίπτωση αυτή να υποβληθεί, με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου, αίτηση για την έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, με σκοπό την νομιμοποίηση της κατασκευής, τόσο πριν την έκδοση έκθεσης αυτοψίας όσο και μετά την έκδοσή της, εντός του δεκαημέρου που προβλέπεται για την άσκηση ένστασης κατά της έκθεσης αυτοψίας, οπότε η εκτέλεση της έκθεσης κατά το μέρος που αφορά την κατεδάφιση αναστέλλεται κατά το διάστημα που κατά νόμον απαιτείται για την έκδοση ή αναθεώρηση της αδείας. εφόσον δε εκδοθεί ή αναθεωρηθεί η σχετική άδεια, η έκθεση αυτοψίας δεν δύναται πλέον να εκτελεσθεί κατά το μέρος αυτό. Κατ' εξαίρεση, έγγραφη ειδοποίηση του ενδιαφερομένου ως προϋπόθεση έκδοσης έκθεσης αυτοψίας απαιτείται μόνο για κατασκευές, για τη νομιμοποίηση των οποίων απαιτείται αναθεώρηση ισχύουσας οικοδομικής αδείας, εφόσον έχουν τηρηθεί βάσει της άδειας αυτής τα προβλεπόμενα περιγράμματα και συντελεστές δόμησης και όγκου (ΣτΕ 1594/2014 7μ.). Εξάλλου, η εκ των υστέρων νομιμοποίηση αυθαίρετης κατασκευής δια της εκδόσεως το πρώτον οικοδομικής αδείας ή διά της αναθεωρήσεως της ήδη υφισταμένης, δεν ανατρέχει στο χρόνο κατασκευής του αυθαιρέτου κτίσματος, αλλά ισχύει για το μέλλον και, ως εκ τούτου, η εν τω μεταξύ εκδοθείσα πράξη επιβολής προστίμου δεν καθίσταται εξ αυτού και μόνον του λόγου επιγενομένως παράνομη (ΣτΕ 2729/2011, 2941/2008). Τέλος, η, κατά τα ανωτέρω, έκθεση αυτοψίας αυθαίρετης κατασκευής συνιστά εκτελεστή διοικητική πράξη πραγματοπαγούς, μάλιστα, χαρακτήρα, η οποία αναφέρεται αποκλειστικώς και μόνον στην αυθαίρετη κατασκευή και όχι στον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή της (ΣτΕ 4585/2009). Όπως δε έχει κριθεί η κατ' αυτής ασκηθείσα ένσταση συνιστά ενδικοφανή προσφυγή κατά την έννοια του άρθρου 45 παρ. 2 του π.δ. 18/1989 (ΣτΕ 4585/2009, 251/2007) και ότι, ως εκ τούτου, η έκθεση ενσωματώνεται στη μεταγενεστέρως εκδοθείσα απόφαση της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων, απωλύουσα κατ' αυτόν τον τρόπο την εκτελεστότητά της (πρβλ. ΣτΕ 4601/2009, 4011/2008, 2655/2007, 2988/2005 κ.α.).
7. Επειδή, στις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ν. 2160/1993 (Α' 118), όπως ίσχυαν κατά τον κρίσιμο χρόνο, πριν από την αντικατάστασή τους με το άρθρο 17 παρ. 1α του ν. 3986/2011 (Α' 152/1.7.2011), ορίζονται τα εξής: «Οι κτιριακές τουριστικές εγκαταστάσεις, που έχουν ανεγερθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου από τον Ε.Ο.Τ. χωρίς την κατά νόμον οικοδομική άδεια και ανήκουν στον Ε.Ο.Τ. ή στη θυγατρική του εταιρεία

«ΞΕΝΙΑ Α.Ε.», καθίστανται νόμιμες. Η νομιμότητα της κτιριακής εγκατάστασης διαπιστώνεται με σχετική απόφαση του Ε.Ο.Τ., η οποία εκδίδεται μετά την εισήγηση της τεχνικής υπηρεσίας του Ε.Ο.Τ. Η απόφαση περιέχει την τοποθεσία και τεχνική περιγραφή της κτιριακής εγκατάστασης, καθώς και τα στοιχεία των σχετικών διαγραμμάτων, που τηρούνται στο αρχείο του Ε.Ο.Τ. Με την έκδοση της απόφασης του Ε.Ο.Τ. η κτιριακή εγκατάσταση, ως έχει και ευρίσκεται, λογίζεται ότι πληροί όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις για την έκδοση της οικοδομικής άδειας για περαιτέρω προσθήκες και γενικά οποιοσδήποτε οικοδομικές εργασίες». Με την διάταξη αυτή, η οποία είναι στενώς ερμηνευτέα, ως εισάγουσα εξαίρεση από τον κανόνα της νόμιμης ανέγερσης οποιασδήποτε κατασκευής, μετά λήψη όλων των προς τούτο κατά νόμο αδειών, επιχειρείται η κάλυψή της κατά το παρελθόν, προ της 19.7.1993, ημερομηνίας ενάρξεως της ισχύος του ανωτέρω νόμου, ανέγερσης κατασκευών από τον Ε.Ο.Τ., χωρίς την απαιτούμενη κατά τις διατάξεις της πολεοδομικής αποκλειστικώς νομοθεσίας άδεια. Δεν καλύπτεται δε με τον νόμο αυτόν η έλλειψη αδειών που τυχόν απαιτούνται από την αρχαιολογική και δασική νομοθεσία, την νομοθεσία περί αιγιαλού και παραλίας ή άλλες προστατευτικές του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος διατάξεις, οι οποίες άλλωστε δεν αναφέρονται στον νόμο, ούτε, πολλώ μάλλον, η ανέγερση των κατασκευών παρά την τυχόν απόλυτη απαγόρευση των οικείων νομοθεσιών. Αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή θα οδηγούσε στην απαγορευόμενη από το Σύνταγμα συνέπεια της νομιμοποίησης κατασκευών, που έχουν ανεγερθεί και μετά, ενδεχομένως, την ισχύ του, κατά παράβαση ρητών προστατευτικών του περιβάλλοντος διατάξεων του αλλά και στην δυνατότητα περαιτέρω προσβολής των προστατευομένων ευθέως από το Σύνταγμα ως άνω στοιχείων του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με την προσθήκη και νέων κατασκευών, για την οποία παρέχεται δυνατότητα με το τελευταίο εδάφιο της ανωτέρω παραγράφου. Σε κάθε περίπτωση, η τυχόν έκδοση, απόφασης του Ε.Ο.Τ., με την οποία διαπιστώνεται η νομιμότητα, κατά την ως άνω διάταξη κατασκευών δεν συνεπάγεται την εξαίρεση από το μέτρο της κατεδάφισης κτισμάτων που εμπίπτουν στον αιγιαλό (ΣτΕ 5377/2012, [3967/2008](#), [3615/2007](#)μ.). Ακολούθησε ο ν. 3986/2011 (Α'152), με την παράγραφο 1α του άρθρου 17 του οποίου αντικαταστάθηκε η ως άνω παράγραφος του άρθρου 6 του ν. 2160/1993. Με τις διατάξεις αυτές, με τις οποίες επιχειρείται η επιτάχυνση της διαδικασίας αξιοποίησης της περιουσίας του Ε.Ο.Τ. και η προσέλκυση νέων επενδύσεων προς το σκοπό της ποιοτικής αναβάθμισης του τουριστικού προϊόντος της χώρας προβλέφθηκε, ειδικότερα, ότι θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες όλες οι τουριστικές κτιριακές και λιμενικές εγκαταστάσεις, που έχουν ανεγερθεί άνευ αδειας από τον Ε.Ο.Τ. ή από τρίτο για λογαριασμό του οργανισμού μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 2837/2000 (Α' 178/13.6.2000). Σύμφωνα με τις νεότερες διατάξεις, για τη νομιμότητα των λιμενικών και κτιριακών εγκαταστάσεων εκδίδεται

σχετική διαπιστωτική πράξη του Ε.Ο.Τ., μετά από εισήγηση της τεχνικής του υπηρεσίας, η οποία λαμβάνει προς τούτο υπόψη όχι μόνον τα διαγράμματα που τηρούνταν στα αρχεία του οργανισμού, αλλά και άλλα στοιχεία, όπως εργολαβικές συμβάσεις ή άλλα δημόσια ή ιδιωτικά έγγραφα. Από της εκδόσεως της ανωτέρω αποφάσεως, οι υπό νομιμοποίηση εγκαταστάσεις, όπως περιγράφονται και αποτυπώνονται στο διάγραμμα που συνοδεύει την απόφαση, θεωρείται ότι πληρούν όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις για την έκδοση οικοδομικής άδειας επισκευής, συντήρησης, εκσυγχρονισμού ή επέκτασης, οι αρμόδιες δε πολεοδομικές υπηρεσίες υποχρεούνται να χορηγούν την άδεια αυτή, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των κειμένων πολεοδομικών διατάξεων (περ. α). Περαιτέρω, προβλέφθηκε ότι για την εκτέλεση των ανωτέρω οικοδομικών εργασιών απαιτείται απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ., η οποία εκδίδεται μετά από ειδικά αιτιολογημένη εισήγηση της τεχνικής του υπηρεσίας, καθώς και ότι, μετά την έκδοση της εγκριτικής αυτής αποφάσεως, η χορήγηση της οικείας οικοδομικής αδείας είναι υποχρεωτική για τη διοίκηση (περ. β'). Με τις ανωτέρω διατάξεις επιχειρείται η διεύρυνση του πεδίου εφαρμογής της αρχικής ρυθμίσεως της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ν. 2160/1993 διά της υπαγωγής σε αυτό κτιριακών και λιμενικών τουριστικών εγκαταστάσεων, προϋφισταμένων της 13.6.2000, ημερομηνίας δημοσίευσης του ν. 2837/2000.

8. Επειδή, με τις διατάξεις του εδαφίου β' της παραγράφου 18 του άρθρου 6 του ν. 2160/1993, με τις οποίες επιχειρήθηκε η αποτελεσματικότερη αξιοποίηση της περιουσίας του Ε.Ο.Τ. με την παραχώρηση τμήματός της σε ιδιώτες και η προσέλκυση επενδύσεων για τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και την ποιοτική αναβάθμιση των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών, προβλέφθηκε η δημιουργία πέντε ζωνών τουρισμού και αναψυχής, η χωροθέτηση των οποίων, όπως, επίσης, και ο καθορισμός των χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δομήσεώς τους έγιναν με τις διατάξεις του ίδιου νόμου. Μεταξύ των ζωνών αυτών περιελήφθη και η περιοχή του Λαγονησίου, στην οποία εντάχθηκε η ομώνυμη χερσονησίδα, ενώ στους ισχύοντες επί της ζώνης αυτής όρους και περιορισμούς δομήσεως, οι οποίοι προβλέπονται στο παράρτημα Ι του άρθρου 41 του ίδιου νόμου και αποτυπώνονται στο συνημμένο στο ίδιο παράρτημα διάγραμμα, περιελήφθη η απαγόρευση ανεγέρσεως νέων τουριστικών εγκαταστάσεων σε απόσταση μικρότερη των δέκα μέτρων από την καθορισθείσα ζώνη αιγιαλού, απαγόρευση, πάντως, από την οποία εισήχθη ρητή εξαίρεση για τα υφιστάμενα, κατά το χρόνο δημοσιεύσεως του νόμου, bungalows του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «Ξενία Λαγονησίου». Με τις διατάξεις, εξάλλου, του εδαφίου δ' της παραγράφου 18 του άρθρου 6, παρασχέθηκε η δυνατότητα ανάθεσης της εκτέλεσης των έργων που απαιτούνται για τη δημιουργία, την επέκταση, την ανάπτυξη και την οικονομική βιωσιμότητα των ανωτέρω ζωνών και παραχωρήσεως της χρήσεως και εκμεταλλεύσεώς τους

σε δημόσιες ή ιδιωτικές επιχειρήσεις ή ομίλους επιχειρήσεων (φορείς διαχείρισης). Κατά ρητή πρόβλεψη των ίδιων διατάξεων, η παραχώρηση γίνεται μετά από δημόσιο διαγωνισμό, οι όροι και η διαδικασία διενέργειας του οποίου καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας (ΣΤΕ 2685/2010). Τα αποτελέσματα του διαγωνισμού κατακυρώνονται με υπουργικές, επίσης, αποφάσεις, οι οποίες εκδίδονται μετά από εισήγηση του διοικητικού συμβουλίου του Ε.Ο.Τ., στον οποίο ανήκει ο έλεγχος της υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου του αναδόχου φορέα. Με τις ίδιες διατάξεις ορίζεται, περαιτέρω, ότι μετά την ολοκλήρωση της διαγωνιστικής διαδικασίας συνάπτεται σύμβαση παραχωρήσεως, μεταξύ του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας (και ήδη Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας) και του φορέα διαχείρισεως, ο οποίος υποχρεούται εντός συγκεκριμένης προθεσμίας να υποβάλει στον Ε.Ο.Τ. τα μνημονευόμενα στις ίδιες διατάξεις στοιχεία και δικαιολογητικά, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται μελέτες και σχέδια για την έκδοση των οικοδομικών και λοιπών αδειών που απαιτούνται για την εκτέλεση των έργων τουριστικής αξιοποίησης των ανωτέρω ζωνών, καθώς, επίσης, και χρονοδιάγραμμα υλοποίησής τους. Με τις ίδιες διατάξεις καθιερώνεται η υποχρέωση του Ε.Ο.Τ. να προωθεί εντός τριακονθημέρου τις υποβληθείσες από το φορέα διαχείρισης μελέτες και τα αντίστοιχα σχέδια στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες, οι οποίες υποχρεούνται να αποφαινούνται εντός δύο μηνών επί των σχετικώς υποβαλλομένων αιτημάτων εκδόσεως οικοδομικών αδειών.

9. Επειδή, από την εκκαλουμένη απόφαση και τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την 12237/4667/30.6.1960 απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβερνήσεως και Οικονομικών (Δ΄ 92), η οποία τροποποιήθηκε μεταγενεστέρως με την Α.20918/4.9.1963 όμοια απόφασή τους (Δ΄ 146), κηρύχθηκε υπέρ και με δαπάνη του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (εφεξής: Ε.Ο.Τ.) και προς το σκοπό της εκτέλεσης έργων τουριστικής ανάπτυξης αναγκαστική απαλλοτρίωση έκτασης 251.715 τετραγωνικών μέτρων, κειμένης στην περιοχή «Λαγονήσι Αττικής», η οποία καταλαμβάνει το μεγαλύτερο τμήμα της ομώνυμης χερσονησίδας. Μετά τον καθορισμό του αιγιαλού που περιέβαλε την απαλλοτριωθείσα έκταση ως τουριστικό δημόσιο κτήμα πρόσφορο για την ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων με τα β.δ. 356/1960 (Α΄ 77) και 237/1961 (Α΄ 74) και την ανάθεση της διοίκησης και της εν γένει διαχείρισής του στον Ε.Ο.Τ. (2169.Τ/22.9.1960 απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβερνήσεως και Οικονομικών, Β΄ 449), κατασκευάσθηκε στην απαλλοτριωθείσα έκταση το ξενοδοχειακό συγκρότημα του Ε.Ο.Τ. «Ξενία Λαγονησίου», το οποίο, πέραν του κεντρικού κτιρίου, περιέλαβε μεγάλο αριθμό οικίσκων και πλήθος δευτερεύουσας σημασίας και υποστηρικτικού χαρακτήρα τουριστικών εγκαταστάσεων. Προς το σκοπό, εξάλλου, της επέκτασης των εγκαταστάσεων αυτών και της ολοκλήρωσης των λοιπών προγραμματισθέντων έργων τουριστικής ανάπτυξης, εκδόθηκε η

18051/6819/22.7.1970 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του Αναπληρωτή Υπουργού Συντονισμού (Δ' 169), με την οποία απαλλοτριώθηκε γειτνιάζουσα με την αρχική έκταση, συνολικού εμβαδού 40.300 τ.μ., το οποίο βρίσκεται ανατολικά και σε επαφή με την αρχικώς απαλλοτριωθείσα έκταση. Ακολούθησε το β.δ. 448/1970 (Α' 145), με το οποίο χαρακτηρίστηκε ως τουριστικό δημόσιο κτήμα και το μεταγενεστέρως απαλλοτριωθέν τμήμα, η διαχείριση του οποίου ανατέθηκε, επίσης, στον Ε.Ο.Τ. (βλ. την 63348/28.7.1970 απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Συντονισμού). Στη συνέχεια, εκδόθηκαν οι 873/16.1.1978 (Δ' 190) και 874/16.1.1978 (Δ' 173) αποφάσεις του Νομάρχη Αττικής, με τις οποίες καθορίστηκαν, κατ' αποδοχήν των από 7.9.1960 και 31.8.1960 εκθέσεων της οικείας επιτροπής, τα όρια αιγιαλού και παραλίας της περιοχής που εκτείνεται μεταξύ του 31ου και 40ου χιλιομέτρου και του 40ου και 47ου χιλιομέτρου της οδού Αθηνών - Σουνίου, αντιστοίχως, περιοχή στην οποία περιλαμβάνεται και η, κατά τα ανωτέρω, ανωτέρω απαλλοτριωθείσα έκταση. Ακολούθησε ο ν. 2160/1993 (Α' 118), με τις διατάξεις του οποίου, κατά τα ήδη εκτεθέντα, παρασχέθηκε η δυνατότητα νομιμοποίησης κτιριακών τουριστικών εγκαταστάσεων του Ε.Ο.Τ. που είχαν ανεγερθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού (19.7.1993) χωρίς την απαιτούμενη κατά τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας άδεια (άρθρο 6 παρ. 1). Κατ' επίκληση των διατάξεων αυτών εκδόθηκε η 504573/21.3.1994 απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ., με την οποία διαπιστώθηκε η νομιμότητα εγκαταστάσεων του ξενοδοχειακού συγκροτήματος του Λαγονησίου, συνολικής δομημένης έκτασης 17.100 τ.μ. (βλ. σχετ. και την 501060/28.1.2000 βεβαίωση του Ε.Ο.Τ.). Με άλλες διατάξεις του ν. 2160/1993 προβλέφθηκε, κατά τα ήδη εκτεθέντα, η δημιουργία συγκεκριμένων ζωνών τουρισμού και αναψυχής, η χωροθέτηση των οποίων, όπως, επίσης, και ο καθορισμός των χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησής τους έγιναν με τις διατάξεις του ίδιου νόμου (άρθρα 6 παρ. 18 εδ. β' και 41 παράρτημα Ι). Μεταξύ των ζωνών αυτών περιελήφθη και η ζώνη του Λαγονησίου, στην οποία εντάχθηκε η ομώνυμη χερσονησίδα, ενώ στους ισχύοντες επ' αυτής όρους και περιορισμούς δόμησης περιελήφθη η απαγόρευση ανέγερσης νέων τουριστικών εγκαταστάσεων σε απόσταση μικρότερη των δέκα μέτρων από την καθορισθείσα ζώνη αιγιαλού, απαγόρευση, πάντως, από την οποία εισήχθη ρητή εξαίρεση για τα υφιστάμενα, κατά το χρόνο δημοσίευσης του νόμου, bungalows του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «Ξενία Λαγονησίου» (άρθρο 41 παράρτημα Ι περ. δ'). Με τον ίδιο νόμο προβλέφθηκε η δυνατότητα ανάθεσης σε ιδιώτες της εκτέλεσης των έργων που απαιτούνταν για τη δημιουργία και την επέκταση των προαναφερομένων τουριστικών ζωνών, καθώς, επίσης, και η δυνατότητα παραχώρησης της διαχείρισης και εκμετάλλευσής τους σε δημόσιες ή ιδιωτικές επιχειρήσεις ή ομίλους επιχειρήσεων (φορείς διαχείρισης) μετά από δημόσιο διαγωνισμό, οι όροι και η διαδικασία

διενέργειας του οποίου θα καθορίζονταν με αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας (άρθρο 6 παρ. 18 εδ. δ΄). Κατ' επίκληση των διατάξεων αυτών, ο Υπουργός Ανάπτυξης, στον οποίο είχε εν τω μεταξύ μεταβιβασθεί η αρμοδιότητα προκήρυξης των διαγωνισμών και κατακύρωσης των αποτελεσμάτων τους (π.δ/γμα 27/1996, Α΄ 19), εξέδωσε τις Τ/4116/25.8.1998 (Β΄ 950) και Τ/4483/24.9.1998 (Β΄ 1010) αποφάσεις, με τις οποίες καθορίστηκε η διαδικασία και τέθηκαν οι όροι για τη διενέργεια δημόσιου διεθνούς διαγωνισμού για την ανάθεση της εκτέλεσης των έργων που απαιτούνταν για τη δημιουργία της ζώνης τουρισμού και αναψυχής του Λαγονησίου και την παραχώρηση της διαχείρισης και εκμετάλλευσής τους για χρονικό διάστημα σαράντα, συνολικά, ετών. Κατόπιν τούτων, με τις Τ/4929/10.9.1998 και Τ/4292/1.10.1998 υπουργικές αποφάσεις προκηρύχθηκε δημόσιος διεθνής πλειοδοτικός διαγωνισμός για την ανάθεση της τουριστικής αξιοποίησης, με τη μέθοδο της παραχώρησης, της χερσονησίδας του Λαγονησίου και, συγκεκριμένα, έκτασης 241,12 στρεμμάτων, εκ των οποίων τα 198,88 ανήκαν, κατά κυριότητα, στον Ε.Ο.Τ. και τα υπόλοιπα 42,3 αποτελούσαν δημόσια έκταση αιγιαλού, η διαχείριση του οποίου είχε, κατά τα ήδη εκτεθέντα, ανατεθεί στον Οργανισμό. Στο διαγωνισμό, ο οποίος διεξήχθη, τελικώς, την 17η Δεκεμβρίου 1998, συμμετείχε και η κοινοπραξία των ανωνύμων εταιρειών «Τουριστική Εμπορική Α.Ε.» και «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος Α.Ε.», η οποία προσέφερε το μεγαλύτερο συγκριτικά τίμημα (βλ. το από 27.1.1999 πρακτικό της επιτροπής διαγωνισμού). Μετά την ολοκλήρωση των διαπραγματεύσεων που διεξήχθησαν μεταξύ του Υπουργού Ανάπτυξης και της πλειοδότριας κοινοπραξίας και οι οποίες κατέληξαν στην υποβολή βελτιωτικής πρότασης της αρχικώς κατατεθείσας προσφοράς, εκδόθηκε η Τ/1839/14.5.1999 απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης (Β΄ 878), με την οποία κατακυρώθηκε, κατ' αποδοχήν της από 27.1.1999 εισηγήσεως του διοικητικού συμβουλίου του Ε.Ο.Τ., το αποτέλεσμα του διαγωνισμού στην ανωτέρω κοινοπραξία, τα μέλη της οποίας συνέστησαν, εν συνεχεία, την εκκαλούσα ανώνυμη εταιρεία, η οποία, κατά την έννοια του ν. 2160/1993, αποτελεί το φορέα διαχείρισης της τουριστικής ζώνης Λαγονησίου. Μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου νομιμότητας του σχεδίου της υπό σύναψη σύμβασης (βλ. το 68/13.9.1999 πρακτικό του Ζ΄ Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου), υπεγράφη μεταξύ του Ε.Ο.Τ. και της εκκαλούσας εταιρείας σύμβαση παραχώρησης, η οποία περιεβλήθη τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου (βλ. το υπ' αριθ. 10469/22.9.1999 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Περιστερίου Μ. Π.). Με τη συναφθείσα σύμβαση, επί της οποίας εφαρμόζονται συμπληρωτικώς οι διατάξεις του ν. 2160/1993 και του αστικού κώδικα (άρθρο 260 παρ. 3), παραχωρήθηκε στην εκκαλούσα η χρήση και η εκμετάλλευση της προαναφερομένης έκτασης και των ευρισκομένων επ' αυτής τουριστικών εγκαταστάσεων του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «Ξενία Λαγονησίου» για διάστημα σαράντα ετών, προς το σκοπό της τουριστικής ανάπτυξης και

αξιοποίησής τους και της δημιουργίας της ομώνυμης ζώνης τουρισμού και αναψυχής (άρθρο 1ο παρ. 3). Πέραν της καταβολής του καθορισθέντος μισθώματος, το οποίο, ειδικώς, για το πρώτο έτος της σύμβασης καθορίστηκε στο ποσό των επτακοσίων εκατομμυρίων δραχμών, αναπροσαρμοζόμενο κατ' έτος βάσει του δείκτη τιμών καταναλωτή (άρθρο 5ο), η εκκαλούσα ανέλαβε την υποχρέωση να υλοποιήσει επενδυτικό σχέδιο ύψους 10,7 δισεκατομμυρίων δραχμών (31.401.320,62 ευρώ) για τη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου τουριστικού συγκροτήματος μεικτού τύπου (άρθρο 2ο). Στο σχέδιο αυτό εντάχθηκε, μεταξύ άλλων, και η εκτέλεση εργασιών ανακαίνισης των υφιστάμενων bungalows, δυναμικότητας 184 κλινών, καθώς, επίσης, και η κατασκευή νέων τουριστικών κατοικιών και επαύλεων, συνολικής δυναμικότητας 228 κλινών (άρθρο 2ο παρ. 1). Συναφώς προβλέφθηκε ότι η δομημένη επιφάνεια των κτισμάτων και των λοιπών ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων του συγκροτήματος δεν θα έπρεπε να υπερβαίνει συνολικώς τα 35.000 τ.μ. (άρθρο 2ο παρ. 6). Στη σύμβαση προβλέφθηκε, περαιτέρω, ότι η εκκαλούσα υποχρεούνταν εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος να υποβάλει στον Ε.Ο.Τ. φάκελο αρχιτεκτονικής μελέτης για τα νέα έργα και τις εργασίες ανακαίνισης και επισκευής των υφισταμένων κτιρίων, καθώς και να λαμβάνει, προ της εκτελέσεως των σχετικών εργασιών, την έγκριση του Ε.Ο.Τ. και τις προβλεπόμενες από την κείμενη νομοθεσία άδειες και εγκρίσεις (άρθρο 7ο). Μετά την παράδοση της έκτασης (βλ. το από 22.10.1998 πρωτόκολλο παράδοσης - παραλαβής) και διαρκούσης της συμβάσεως, ανέκυψαν διαφωνίες μεταξύ των συμβαλλομένων μερών, οι οποίες οδήγησαν την εκκαλούσα στην υποβολή αιτήματος περί τροποποίησης της αρχικής συμβάσεως. Κατ' αποδοχήν του αιτήματος αυτού, συνήφθη νεότερη σύμβαση (βλ. το υπ' αριθμ. 555/10.4.2003 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ισ. Δ.), η οποία υπεγράφη από την εκκαλούσα και την εταιρεία «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε.» (εφεξής: Ε.Τ.Α. Α.Ε.), η οποία είχε υπεισέλθει στις συμβατικές σχέσεις του Ε.Ο.Τ. (άρθρο 23 παρ. 1 του ν. 2636/1998, Α' 198) και στην οποία είχε περιέλθει η διοίκηση, η διαχείριση και η εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας του οργανισμού (άρθρο 9 παρ. 4 του ν. 2837/2000). Με την τροποποιητική σύμβαση μετατέθηκε ο χρόνος έναρξης της ισχύος της μίσθωσης, προβλέφθηκε η δυνατότητα παράτασης της διάρκειάς της κατά δεκαπέντε επιπλέον έτη, μειώθηκε το αρχικώς καταβληθέν μίσθωμα, αυξήθηκε σημαντικά το ύψος των υποχρεωτικών επενδύσεων, στις οποίες περιελήφθη και η ανέγερση τριάντα πέντε νέων τουριστικών κατοικιών και τριών νέων τουριστικών επαύλεων, και παρασχέθηκε η δυνατότητα υλοποίησης πρόσθετων προαιρετικών επενδύσεων. Με την ίδια σύμβαση προβλέφθηκε, περαιτέρω, η δυνατότητα παραχώρησης παρακείμενης εδαφικής έκτασης, η οποία ευρίσκετο σε επαφή με την αρχικώς εκμισθωθείσα έκταση και τον έμπροσθεν αυτής αιγιαλό αντί ετησίου μισθώματος που επρόκειτο να καθορισθεί κατά τις διατάξεις περί μισθώσεως αιγιαλού και παραλίας. Σε

εκτέλεση της συμβατικής αυτής πρόβλεψης, υπεγράφη, ακολούθως, νεότερη αυτοτελής σύμβαση (βλ. το υπ' αριθ. 633/3.11.2003 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ισ. Δ.), με την οποία παραχωρήθηκε στην εκκαλούσα η διαχείριση και εκμετάλλευση της, κατά τα ανωτέρω, ακάλυπτης εδαφικής έκτασης, η συνολική επιφάνεια της οποίας υπερέβαινε τα 85 στρέμματα. Προ της συνάψεως της τελευταίας αυτής συμπληρωματικής συμβάσεως, είχε εκδοθεί η Τ/9823/5.9.2003 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και του Υφυπουργού Ανάπτυξης (Β' 1278/8.9.2003), με την οποία η επένδυση της εκκαλούσας χαρακτηρίσθηκε ως μείζονος τουριστικής σημασίας και υπήχθη στο νομοθετικό καθεστώς από το οποίο διέπεται η υλοποίηση των συναφών επενδυτικών σχεδίων. Παραλλήλως, εκδόθηκε η 501259/9.10.2003 απόφαση του Προέδρου του Ε.Ο.Τ., με την οποία συμπληρώθηκε η αρχικώς εκδοθείσα κατ' εφαρμογήν του άρθρου 6 παρ. 1 του ν. 2160/1993 διαπιστωτική πράξη, στην οποία, λόγω παραλείψεως των οργάνων του Ε.Ο.Τ., δεν είχε περιληφθεί το σύνολο των ανεγερθέντων μέχρι την ημερομηνία δημοσιεύσεως του ν. 2160/1993 κτισμάτων του ξενοδοχειακού συγκροτήματος του Λαγονησίου. Σε εκπλήρωση των συμβατικών της υποχρεώσεων, η εκκαλούσα προέβη στην εκτέλεση διαφόρων εργασιών επισκευής, ανακαίνισης και συντήρησης των παλαιών εγκαταστάσεων του ξενοδοχειακού συγκροτήματος του Λαγονησίου, το οποίο μετονομάσθηκε, εν συνεχεία, σε «G. R. L.i». Για τις εργασίες αυτές, στις οποίες περιελήφθησαν και οι εργασίες συντήρησης και ανακαίνισης των προϋφιστάμενων οικίσκων της δυτικής παραλίας της ομώνυμης χερσονήσου, εκδόθηκαν αντίστοιχες οικοδομικές άδειες (βλ. μεταξύ άλλων οι υπ' αριθ. 73 και 700/2000 οικοδομικές άδειες). Στο πλαίσιο της υλοποίησης του επενδυτικού της σχεδίου, η εκκαλούσα προέβη, περαιτέρω, στην ανέγερση δεκαεννέα διώροφων κτισμάτων, με είκοσι τρεις κολυμβητικές δεξαμενές, στη δυτική παραλία του επίδικου ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Η ανέγερση των κτισμάτων αυτών διαπιστώθηκε κατόπιν αυτοψίας που διενεργήθηκε από επιτροπή, συγκροτηθείσα από υπαλλήλους της Διευθύνσεως Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Ανατολικής Αττικής. Ειδικότερα, με την αυτοψία αυτή διαπιστώθηκε η πλήρης ανακατασκευή δέκα εννέα διώροφων οικίσκων, οι οποίοι ευρίσκονταν στο στάδιο της αποπερατώσεως των εργασιών τοιχοποιίας και των επιχρισμάτων, καθώς και η ανέγερση ενός νέου διώροφου κτιρίου, του οποίου είχε ολοκληρωθεί μόνον ο φέρων οργανισμός. Τα κτίσματα αυτά, τα οποία ήταν διατεταγμένα σε μορφή συγκροτήματος, βρίσκονταν κατά μήκος της δυτικής παραλίας του επίδικου ξενοδοχειακού συγκροτήματος και σε μικρή απόσταση από τη θάλασσα. Οι ανωτέρω διαπιστώσεις αποτυπώθηκαν στην υπ' αριθ. 9912/6.6.2003 αναφορά των ανωτέρω υπαλλήλων προς τον Διευθυντή της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Ανατολικής Αττικής. Με την υπ' αριθ. 8203/23.6.2003 αίτησή της, η αιτούσα εταιρεία ζήτησε την έκδοση άδειας για την κατασκευή 19 οικίσκων και 23 κολυμβητικών δεξαμενών. Με νεώτερη

αίτησή της (αρ.πρωτ. 8556/27.6.2003) η αιτούσα εταιρεία ζήτησε τη νομιμοποίηση των εν λόγω κατασκευών. Μετά την ολοκλήρωση νέων αυτοψιών από υπαλλήλους του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκόπουλου συντάχθηκαν οι υπ' αριθ. 1/30.6.2003, 2/1.7.2003 και 1/8.7.2003 εκθέσεις αυτοψίας. Ειδικότερα, με την υπ' αριθ. 1/30.6.2003 έκθεση αυτοψίας χαρακτηρίστηκαν ως αυθαίρετες κατασκευές δέκα από τους, κατά τα ανωτέρω, δεκαεννέα διώροφους οικίσκους, οι οποίοι ήταν νέοι και είχαν κατασκευασθεί άνευ οικοδομικής αδείας και κατά παράβαση της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας στη δυτική παραλία του επίδικου ξενοδοχειακού συγκροτήματος και σε απόσταση μικρότερη των τριάντα μέτρων από τον καθορισθέντα, κατά το χρόνο αυτό, αιγιαλό. Με την ίδια έκθεση, η οποία συνοδευόταν από σκαρίφημα των αυθαίρετων κτισμάτων, επιβλήθηκαν σε βάρος της εκκαλούσας πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών, ύψους 763.620,45 και 20.095,27 ευρώ, αντιστοίχως. Με την υπ' αριθ. 1225/9.7.2003 οικοδομική άδεια της Διευθύνσεως Πολεοδομίας Μαρκόπουλου νομιμοποιήθηκαν, κατ' εφαρμογή του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, οι κατά τα ανωτέρω χαρακτηρισθείσες ως αυθαίρετες κατασκευές. Ακολούθησε έλεγχος υπαλλήλων της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής, με τον οποίο διαπιστώθηκε ότι επτά από τα δεκαεννέα κτίρια ευρίσκονταν σε ζώνη δέκα μέτρων από την οριογραμμή του αιγιαλού, εντός της οποίας απαγορεύεται απολύτως η δόμηση σύμφωνα με το άρθρο 41 παράρτημα Ι στοιχ. δ' του ν. 2160/1993, το οποίο περιέχει, κατά τα ήδη εκτεθέντα, ειδικούς όρους και περιορισμούς δομήσεως για την περιοχή του Λαγονησίου. Οι διαπιστώσεις αυτές περιελήφθησαν στο υπ' αριθ. 13871/1.8.2003 υπηρεσιακό σημείωμα που συνέταξαν οι διενεργήσαντες τον έλεγχο υπάλληλοι. Κατ' αποδοχήν των διαπιστώσεων του διενεργηθέντος ελέγχου, εκδόθηκε ακολούθως η 10345/1.8.2003 απόφαση του πολεοδομικού γραφείου Μαρκόπουλου, με την οποία ανακλήθηκε η άδεια νομιμοποίησης των επίδικων κατασκευών. Εξάλλου, κατά των ανωτέρω 1/30.6.2003, 2/1.7.2003 και 1/8.7.2003 εκθέσεων αυτοψίας, η εκκαλούσα άσκησε τις υπ' αριθ. 10168, 10283 και 10282/25.7.2003 ενστάσεις, οι οποίες απορρίφθηκαν, αντιστοίχως, με τις υπ' αριθ. 9, 9Α/22.10.2003 και 9Β/22.10.2003 αποφάσεις της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων, με την αιτιολογία ότι με την 1225/2003 οικοδομική άδεια νομιμοποιήθηκαν μεν εκ των υστέρων τα, κατά τα ανωτέρω, αυθαίρετα κτίσματα, η νομιμοποίηση, ωστόσο, αυτή δεν είχε ως συνέπεια την εξαφάνιση των κατ' άρθρο 17 παρ. 2 του ν. 1337/1983 προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, αλλά την αυτοδίκαιη εξαίρεση των αυθαίρετων κατασκευών από την κατεδάφιση κατά τους όρους του άρθρου 22 παρ. 3 του Γ.Ο.Κ. Κατά των ανωτέρω αποφάσεων της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων η εκκαλούσα άσκησε, εν συνεχεία, τις από 30.11.2003 προσφυγές, επί των οποίων εκδόθηκε η 62189/1.12.2003 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Αττικής. Με την απόφαση αυτή

κρίθηκε, ειδικότερα, ότι δεν συνέτρεχε περίπτωση αυτοτελούς κρίσεως των ασκηθεισών προσφυγών της εκκαλούσας, καθόσον οι προσβληθείσες δι' αυτών πράξεις είχαν ενσωματωθεί στην υπ' αριθ. 10345/1.8.2003 απόφαση του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου, με την οποία ανακλήθηκε η 1225/9.7.2003 οικοδομική άδεια περί νομιμοποίησης του ανωτέρω συγκροτήματος. Πριν από την έκδοση της ανωτέρω απορριπτικής απόφασης, είχε δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως η 1061289/5387/Β0010/7.8.2003 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών (Δ' 889), με την οποία επανακαθορίστηκαν τα όρια του αιγιαλού στη θέση «Λαγονήσι» του Δήμου Καλυβίων Ανατολικής Αττικής, εντός δε της επανακαθορισθείσας ζώνης αιγιαλού δεν περιελήφθησαν τουριστικές εγκαταστάσεις, ευρισκόμενες μεταξύ της αρχικής οριογραμμής του αιγιαλού και της ακτογραμμής. Ενόψει της έκδοσης της υπουργικής αυτής απόφασης και κατόπιν αιτήσεως της εκκαλούσας εταιρείας, εκδόθηκε η 1654/2003 πράξη του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου, με την οποία αναθεωρήθηκε η 1225/2003 οικοδομική άδεια. Με την ίδια απόφαση παρασχέθηκε εκ νέου νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών που αφορούσε η ανακληθείσα άδεια, οι οποίες, όπως διαπιστώθηκε, είχαν ανεγερθεί εντός των ορίων της επανακαθορισθείσας οριογραμμής του αιγιαλού. Λόγω, ωστόσο, της δημοσίευσης της 1515/2004 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών με την οποία απορρίφθηκε αίτηση ακυρώσεως της εκκαλούσας κατά της 10345/1.8.2003 απόφασης του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου, και κατόπιν της από 14.10.2004 πορισματικής έκθεσης, που συντάχθηκε στο πλαίσιο διενέργειας ένορκης διοικητικής εξέτασης, η οποία διατάχθηκε από τον Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, εκδόθηκε η ΗΠ 8207/27.5.2005 απόφαση του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου, με την οποία ανακλήθηκε η ανωτέρω πράξη αναθεώρησης. Κατά της υπ' αριθ. 1/30.6.2003 έκθεσης αυτοψίας και της συναφούς απορριπτικής απόφασης της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων, η εκκαλούσα άσκησε αίτηση ακυρώσεως, η οποία απορρίφθηκε με την ήδη εκκαλούμενη απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Με την απόφαση αυτή κρίθηκε, ειδικότερα, ότι η προσβληθείσα έκθεση αυτοψίας είχε απωλέσει την εκτελεστότητά της, ενσωματωθείσα στη μεταγενεστερώς εκδοθείσα απόφαση, με την οποία απορρίφθηκε η κατ' αυτής ασκηθείσα ένσταση του άρθρου 4 παρ. 1 του π.δ/τος 267/1998 (Α' 195) και ότι, ως εκ τούτου, μόνη παραδεκτώς προσβληθείσα με την αίτηση ακυρώσεως ήταν η απορριπτική απόφαση της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων. Σύμφωνα με την εκκαλουμένη, η τελευταία αυτή απόφαση ήταν νομίμως και επαρκώς αιτιολογημένη, καθόσον από τα στοιχεία του φακέλου και, ιδίως, από την οικεία έκθεση αυτοψίας προέκυπτε ότι τα επίδικα κτίσματα είχαν ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια, γεγονός, άλλωστε, το οποίο η εκκαλούσα ουδέποτε είχε αμφισβητήσει κατά την προηγηθείσα διοικητική διαδικασία. Η αποδοθείσα, εξάλλου, παρανομία μπορούσε, κατά την κρίση του δικάσαντος

δικαστηρίου, να στηρίξει αυτοτελώς την έκδοση της προσβληθείσας αποφάσεως της Επιτροπής Κρίσεων Αυθαιρέτων, χωρίς να απαιτείται, για την πληρότητα της αιτιολογίας της, η αναφορά των συγκεκριμένων πολεοδομικών διατάξεων που είχαν παραβιασθεί, όπως εσφαλμένως υπέλαβε η εκκαλούσα. Κρίθηκε, επίσης, ότι από καμία διάταξη της κείμενης νομοθεσίας δεν απέρρευε υποχρέωση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας να καλεί όσους προβαίνουν σε ανέγερση αυθαιρέτων οικοδομών να υποβάλουν τα απαραίτητα για τη νομιμοποίησή τους δικαιολογητικά, σε αυτούς, αντιθέτως, εναπόκειτο να κινήσουν τη σχετική διαδικασία, τυχόν ευδοκίμηση της οποίας θα μπορούσε να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση του ύψους των επιβληθέντων προστίμων, όχι, όμως, και την ανατροπή της νομίμου βάσεως της οικείας εκθέσεως αυτοψίας. Με την εκκαλουμένη απόφαση έγινε, περαιτέρω, δεκτό ότι οι οικοδομικές άδειες (739/2003, 1226/2003, 1259/2003 και 1419/2003), τις οποίες επικαλέσθηκε η εκκαλούσα προς νομιμοποίηση των κατασκευών που αυθαιρέτως είχε ανεγείρει, δεν μπορούσαν να παράσχουν έρεισμα για την εκ των υστέρων νομιμοποίησή τους, καθόσον οι άδειες αυτές δεν αφορούσαν τα επίδικα κτίσματα, άλλα άλλες, άσχετες με αυτά, κατασκευές. Νομιμοποιητικό έρεισμα δεν μπορούσε να παράσχει ούτε η 1225/2003 οικοδομική άδεια, την έκδοση της οποίας είχε επικαλεσθεί η εκκαλούσα, διότι η άδεια αυτή, πέραν του ότι είχε εκδοθεί μετά τη σύνταξη της εκθέσεως αυτοψίας, ανακλήθηκε, πάντως, με τη μεταγενεστέρως εκδοθείσα 10345/2003 απόφαση του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου. Συναφώς, κρίθηκε ότι οι επίδικες κατασκευές, οι οποίες, κατά την εκτίμηση των πολεοδομικών αρχών, είχαν ανεγερθεί μετά το έτος 1993, δεν μπορούσαν να νομιμοποιηθούν κατ' επίκληση των διατάξεων του άρθρου 6 παρ. 1 του ν. 2160/1993, στο ρυθμιστικό πεδίο των οποίων ενέπιπταν κτίρια προϋφιστάμενα της ημερομηνίας δημοσίευσης του νόμου αυτού. Οι περί του αντιθέτου προβληθέντες ισχυρισμοί της εκκαλούσας απορρίφθηκαν ως αβάσιμοι, δεδομένου, μάλιστα, ότι η εκκαλούσα δεν κατάφερε να κλονίσει την αιτιολογική βάση της εκτίμησης της διοικήσεως διά της προσκομίσεως συγκεκριμένων στοιχείων ή διά της επικλήσεως αντίστοιχων διαπιστωτικών πράξεων του Ε.Ο.Τ., από τις οποίες να προέκυπτε ότι τα κτίσματα αυτά είχαν ανεγερθεί προ του 1993 και ότι οι εκτελεσθείσες επ' αυτών εργασίες αφορούσαν μόνον τη συντήρηση, τον εκσυγχρονισμό και την ανακαίνισή τους. Με την εκκαλουμένη απόφαση απορρίφθηκε, επίσης, ο λόγος περί κακής συνθέσεως της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων ως ερειδόμενος επί της εσφαλμένης εκδοχής ότι στη συνεδρίαση, κατά την οποία ελήφθη η προσβληθείσα απόφαση δεν μετείχε εκπρόσωπος της Τοπικής Ενώσεως Δήμων και Κοινοτήτων. Με την εκκαλουμένη απόφαση έγινε, τέλος, δεκτό ότι με την πράξη του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Αττικής, η οποία εκδόθηκε επί προσφυγής της εκκαλούσας κατά της απορριπτικής αποφάσεως της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων, δεν διατυπώθηκε κρίση περί της νομιμότητας της

- τελευταίας αυτής πράξεως, λόγω της εν τω μεταξύ ανακλήσεως της 1225/2003 οικοδομικής άδειας.
10. Επειδή, με την υπό κρίση έφεση, όπως συμπληρώθηκε με το από 14.9.2006 δικόγραφο προσθέτων λόγων η εκκαλούσα ζητεί την εξαφάνιση της εκκαλούμενης απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών και την αποδοχή της αιτήσεως ακυρώσεως που είχε ασκήσει κατά της 1/30.6.2003 έκθεσης αυτοψίας και της συναφούς απορριπτικής απόφασης της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων. Μετά, ωστόσο, την άσκηση της υπό κρίση εφέσεως, δημοσιεύθηκε η 3615/2007 απόφαση του Ε΄ Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία ακυρώθηκε, κατά μερική αποδοχή αιτήσεως της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Ανατολικής Αττικής, η 1061289/5387/Β0010/7.8.2003 υπουργική απόφαση περί επανακαθορισμού αιγιαλού, κατά το μέρος που εξείρεσε από την καθορισθείσα ζώνη αιγιαλού έκταση μεταξύ της αρχικής οριογραμμής του και της ακτογραμμής, επί της οποίας είχαν κατασκευασθεί τουριστικές εγκαταστάσεις. Κατά την ειδικότερη αιτιολογία της ακυρωτικής απόφασης, οι εγκαταστάσεις αυτές είχαν «νομιμοποιηθεί» βάσει διαπιστωτικής πράξεως του Ε.Ο.Τ. που είχε εκδοθεί κατ' επίκληση του άρθρου 6 παρ. 1 του ν. 2160/1993, χωρίς να έχει εξετασθεί, με βάση τα κριτήρια της νομοθεσίας περί αιγιαλού και παραλίας, αν οι εγκαταστάσεις αυτές ενέπιπταν ή όχι στην οικεία ζώνη. Προ της δημοσιεύσεως της ανωτέρω ακυρωτικής αποφάσεως, η εκκαλούσα είχε υποβάλει, κατ' επίκληση του άρθρου 25 της αρχικής συμβάσεως παραχώρησης, αίτηση για την υπαγωγή σε διαιτησία πλειόνων διαφορών που είχαν ανακύψει κατά την εκτέλεσή της συμβάσεως. Επί της αιτήσεως αυτής εκδόθηκε η 4/16.1.2006 απόφαση του διαιτητικού δικαστηρίου, με την οποία, μεταξύ άλλων, κρίθηκε ότι με την ανωτέρω υπουργική απόφαση του 2003 επανακαθορίσθηκαν μεν τα όρια του αιγιαλού στη χερσονησίδα Λαγονησίου, προκειμένου να ανταποκρίνονται στις μεταβολές που είχαν επέλθει από του χρόνου του αρχικού καθορισμού του αιγιαλού, η νέα, ωστόσο, χάραξη της οριογραμμής, αν και απεικόνισε ορθώς κατά βάση τα όρια του αιγιαλού, εντούτοις δεν αποτύπωσε πλήρως τη διαμορφωθείσα πραγματική κατάσταση. Κατά τις ειδικότερες κρίσεις του διαιτητικού δικαστηρίου, τα σφάλματα της νεότερης χάραξης, τα οποία αναφέρονταν αναλυτικώς στην από 20.5.2005 έκθεση που συντάχθηκε κατόπιν πραγματογνωμοσύνης, η οποία διενεργήθηκε από το Τ.Ε.Ε. μετά από αίτηση της εκκαλούσας εταιρείας, συνίσταντο στο ότι δεκαπέντε κορυφές της καθορισθείσας οριογραμμής είχαν τοποθετηθεί σε θέση πολύ απομακρυσμένη από εκείνη που ήταν δυνατό να ανέλθουν τα χειμέρια κύματα, είτε λόγω της μεγάλης απόστασης των αντίστοιχων σημείων από την ακτογραμμή, είτε εξαιτίας του μεγάλου υψομέτρου της ακτής που καθιστούσε αδύνατη την ανάβαση των κυμάτων μέχρι των καθορισθέντων σημείων. Κατ' εκτίμηση τούτων, το διαιτητικό δικαστήριο έκρινε ότι συνέτρεχε περίπτωση εκ νέου καθορισμού του αιγιαλού της παραχωρηθείσας

έκτασης, επέβαλε δε σε βάρος της Ε.Τ.Α. Α.Ε., στην οποία, κατά ρητή πρόβλεψη του άρθρου 4 παρ. 11 του ν. 3139/2003, είχε μεταβιβασθεί η διαχείριση των τουριστικών δημοσίων κτημάτων, την υποχρέωση να υποβάλει την αντίστοιχη αίτηση ενώπιον των αρμόδιων προς τούτο διοικητικών αρχών. Με την ίδια απόφαση κρίθηκε, περαιτέρω, ότι στη μεταγενεστέρως εκδοθείσα συμπληρωματική πράξη νομιμοποίησης του Ε.Ο.Τ. δεν περιελήφθη το σύνολο των κτισμάτων που είχαν ανεγερθεί προ της ημερομηνίας δημοσιεύσεως του ν. 2160/1993, ότι κατά το διάστημα που μεσολάβησε μεταξύ της δημοσιεύσεως του νόμου αυτού και της συνάψεως της αρχικής συμβάσεως παραχώρησης, ο Ε.Ο.Τ. είχε προβεί στην ανέγερση νέων κατασκευών χωρίς προηγουμένως να έχει λάβει τις προβλεπόμενες από τις οικείες διατάξεις οικοδομικές άδειες και ότι στις κατασκευές αυτές περιλαμβάνονταν, μεταξύ άλλων, και επεκτάσεις τριάντα δύο οικίσκων στη βορειοδυτική ακτή. Για το λόγο αυτό, το διαιτητικό δικαστήριο επέβαλε σε βάρος της Ε.Τ.Α. Α.Ε. την υποχρέωση να μεριμνήσει για την έκδοση νέας συμπληρωματικής διαπιστωτικής πράξεως του Ε.Ο.Τ., στην οποία θα έπρεπε να περιληφθεί το σύνολο των προϋφιστάμενων του ν. 2160/1993 κατασκευών, καθώς, επίσης, και για τη νομιμοποίηση των λοιπών κατασκευών που είχαν ανεγερθεί μετά την ημερομηνία δημοσιεύσεως του ως άνω νόμου και προ της συνάψεως της επίδικης συμβάσεως παραχώρησης. Σε εκτέλεση των διαταχθέντων με την ανωτέρω διαιτητική απόφαση, η Ε.Τ.Α. Α.Ε. υπέβαλε τις από 28.2.2006 αιτήσεις, με τις οποίες ζήτησε τον επανακαθορισμό των ορίων αιγιαλού στη χερσόνησο του Λαγονησίου και στην ανατολικά παρακείμενη έκταση. Ακολούθως, η επιτροπή καθορισμού αιγιαλού και παραλίας του άρθρου 3 του ν. 2971/2001 διενήργησε αυτοψία, μετά την ολοκλήρωση της οποίας συνέταξε την από 7.3.2008 έκθεσή της. Με την έκθεση αυτή προτάθηκε η επαναχάραξη της οριογραμμής του αιγιαλού εμπροσθεν του τουριστικού δημοσίου κτήματος Λαγονησίου βάσει των διαπιστώσεων της διενεργηθείσας αυτοψίας και των λοιπών στοιχείων που είχαν τεθεί στη διάθεση της επιτροπής. Ακολούθως και σε συμμόρφωση προς την ανωτέρω ακυρωτική απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας Αττικής προέβη, με την υπ' αριθ. Γ.Γ.1266/18.3.2008 απόφασή του (Δ' 142), στην επικύρωση της ανωτέρω έκθεσης και στον επανακαθορισμό της οριογραμμής του αιγιαλού της χερσονησίδας Λαγονησίου. Στην απόφαση αυτή περιελήφθη ρητή αναφορά ότι στην επανακαθορισθείσα αδόμητη ζώνη του άρθρου 41 του ν. 2160/1993 δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη τουριστικών εγκαταστάσεων (πλην του παλαιού σκοπευτηρίου που βρισκόταν στο νότιο άκρο της χερσονήσου) ή άλλων κατασκευών, ικανών να εμποδίσουν την ανάβαση των χειμέριων κυμάτων. Ακολούθησε η σύνταξη του υπ' αριθ. 4465/30.9.2009 πορίσματος της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Επιθεώρησης, με το οποίο κρίθηκε ότι, μετά τον, κατά τα ανωτέρω, επανακαθορισμό των ορίων του αιγιαλού του δημοσίου τουριστικού κτήματος του Λαγονησίου, ο οποίος ανατρέχει στο χρόνο έκδοσης

της 1225/2003 οικοδομικής άδειας, η τελευταία κατέστη νόμιμη, καθόσον συνέτρεξαν, έστω και εκ των υστέρων, οι νόμιμες προϋποθέσεις ανέγερσης των επίδικων δεκαεννέα οικίσκων και των είκοσι τριών κολυμβητικών δεξαμενών. Κατόπιν τούτων και κατ' αποδοχήν σχετικής αιτήσεως της εκκαλούσας εταιρείας, εκδόθηκε η 9872/8.9.2011 απόφαση της Πολεοδομίας Μαρκοπούλου, με την οποία ανακλήθηκαν οι, κατά τα ανωτέρω, ανακλητικές αποφάσεις της 1255/2003 οικοδομικής άδειας και της πράξης αναθεωρήσεώς της, οι οποίες, κατ' αυτόν τον τρόπο, αναβίωσαν αναδρομικώς, και παρασχέθηκε εκ νέου νομιμοποίηση των επίδικων κατασκευών, που, κατά τα ήδη εκτεθέντα, είχαν ανεγερθεί άνευ οικοδομικής άδειας. Με την 4200/2011 απόφαση του Δικαστηρίου απορρίφθηκε ως αλυσιτελής η έφεση της εκκαλούσας εταιρείας κατά της 1515/2004 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, με την οποία είχε απορριφθεί αίτηση ακυρώσεως της ήδη εκκαλούσας εταιρείας κατά της ανωτέρω 10345/1.8.2003 απόφασης του Πολεοδομικού γραφείου Μαρκοπούλου.

11. Επειδή, κατά τα ανωτέρω εκτεθέντα, με την 9872/8.9.2011 απόφαση της Πολεοδομίας Μαρκοπούλου ανακλήθηκαν οι 10345/1.8.2003 και Η.Π. 8207/27.5.2005 αποφάσεις του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου, με αποτέλεσμα να αναβιώσουν αναδρομικώς οι δι' αυτών ανακληθείσες οικοδομικές άδειες και, συγκεκριμένα, η 1225/2003 οικοδομική άδεια και η 1645/2003 πράξη αναθεώρησής της. Το γεγονός αυτό δεν συνεπάγεται την ανάκληση, την αντικατάσταση ή την κατ' άλλον τρόπο λήξη της ισχύος της προσβληθείσας πράξης της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων και, επομένως, δεν τίθεται ζήτημα αλυσιτελούς ασκήσεως της κρινομένης εφέσεως λόγω καταργήσεως της ακυρωτικής δίκης σύμφωνα με τα άρθρα 32 παρ. 1 και 66 του π.δ/τος 18/1989 (Α' 8).
12. Επειδή, όπως ορθώς κρίθηκε και με την εκκαλουμένη απόφαση, η αίτηση ακυρώσεως της εκκαλούσας απαραδέκτως εστράφη ευθέως κατά της προσβληθείσας έκθεσης αυτοψίας, η οποία ενσωματώθηκε στην απορριπτική απόφαση της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων και απώλεσε την εκτελεστότητά της. Ορθώς, εξάλλου, το δικάσαν δικαστήριο προέβη στην εξέταση των αιτιάσεων που προβλήθηκαν μεν επ' ευκαιρία προσβολής της τελευταίας αυτής πράξης, αφορούσαν, όμως, τη νομιμότητα της έκθεσης αυτοψίας.
13. Επειδή, με την υπό κρίση έφεση προβάλλεται ότι οι προσβληθείσες πράξεις έχουν εκδοθεί κατά πλάνη περί τα πράγματα, διότι οι επίδικες κατασκευές δεν αποτελούν νέα κτίσματα, όπως εσφαλμένως δέχθηκε αρχικώς μεν η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και, εν συνεχεία, το δικάσαν δικαστήριο, αλλά παλαιές κατασκευές ανεγερθείσες από τον Ε.Ο.Τ. προ της συνάψεως της συμβάσεως παραχώρησης της χερσονησίδας του Λαγονησίου. Συναφώς, προβάλλεται ότι με την 1225/2003 οικοδομική άδεια δεν επήλθε εκ των υστέρων νομιμοποίηση των επίδικων οικίσκων, όπως εσφαλμένως εξέλαβε το πρωτοβάθμιο ακυρωτικό δικαστήριο, αλλ' αντιθέτως επετράπη η εκτέλεση εργασιών για την

εκ βάθρων ανακατασκευή και ανακαίνισή τους, η οποία κρίθηκε επιβεβλημένη για την ποιοτική αναβάθμιση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «G.R.L.», γεγονός που προκύπτει και από τη σχετικώς συνταχθείσα πραγματογνωμοσύνη του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος. Κατά τους ειδικότερους ισχυρισμούς της εκκαλούσας, το συμπέρασμα αυτό δεν αναιρείται εκ μόνου του λόγου ότι στις κατασκευές που νομιμοποιήθηκαν με τις υπ' αριθμ. 504573/1994 και 501259/2003 διαπιστωτικές πράξεις του Ε.Ο.Τ. δεν είχαν περιληφθεί και οι επίδικοι οικίσκοι, διότι με τις πράξεις αυτές, οι οποίες εκδόθηκαν δυνάμει του άρθρου 6 παρ. 1 του ν. 2160/1993, νομιμοποιήθηκε τμήμα μόνον και όχι το σύνολο των προϋφιστάμενων της δημοσιεύσεως του νόμου αυτού κτισμάτων και των λοιπών εγκαταστάσεων του επίδικου ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Η παράλειψη δε αυτή, η οποία οφειλόταν σε πρόδηλη παραδρομή των οργάνων του Ε.Ο.Τ., διαπιστώθηκε και με την 4/2006 απόφαση του διαιτητικού δικαστηρίου, με την οποία διετάχθη η έκδοση νέας συμπληρωματικής πράξης νομιμοποίησης αναδρομικής, μάλιστα, ισχύος, στην οποία θα έπρεπε να περιληφθούν οι προϋφιστάμενες του ν. 2160/1993 κατασκευές, οι οποίες δεν είχαν περιληφθεί στις αρχικώς εκδοθείσες διαπιστωτικές αποφάσεις. Ο υπό εξέταση λόγος εφέσεως τυγχάνει απορριπτέος, διότι, ανεξαρτήτως του ότι προβάλλεται το πρώτον κατ' έφεση, πάντως, όπως ήδη εκτέθηκε, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 22 παρ. 1 και 3 του Γ.Ο.Κ. 1985, η πλήρης ανακατασκευή υφιστάμενης οικοδομής χωρίς οικοδομική άδεια συνεπάγεται τον χαρακτηρισμό της κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας και την επιβολή των κατά νόμο προστίμων με έκθεση αυτοψίας. Εξάλλου, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου η αιτούσα είχε αιτηθεί αρχικώς με την υπ' αριθ. 8203/23.6.2003 αίτησή της την κατασκευή 19 οικίσκων και 23 κολυμβητικών δεξαμενών, ενώ με μεταγενέστερη αίτησή της τροποποίησε το αίτημά της και ζήτησε τη νομιμοποίηση των εν λόγω κατασκευών, αίτημα το οποίο έγινε δεκτό με την έκδοση της 1225/2003 οικοδομικής άδειας και της συναφούς πράξεως αναθεωρήσεώς της, οι οποίες δεν αφορούν την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών για την εκ βάθρων ανακατασκευή και ανακαίνιση υφισταμένων οικίσκων, αλλ' αποτελούν πράξεις, εκδοθείσες κατ' επίκληση του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, προς το σκοπό της νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών. Η εκτίμηση δε της διοικήσεως και, κατ' επέκταση, του δικάσαντος δικαστηρίου περί της παλαιότητας ή μη των ένδικων οικοδομών είναι επαρκώς αιτιολογημένη και ευρίσκει έρεισμα στα στοιχεία του φακέλου, οι δε περί του αντιθέτου ισχυρισμοί της εκκαλούσας, η οποία, άλλωστε, δεν προσδιορίζει τον ακριβή χρόνο ανεγέρσεώς τους, ούτε τις εκτελεσθείσες εργασίες επισκευής και ανακαινίσεώς τους, δεν αρκούν για να κλονίσουν την πραγματική βάση των διαπιστώσεων των αρμόδιων ελεγκτικών οργάνων της διοικήσεως. Κατά τα λοιπά, ο λόγος αυτός τυγχάνει απορριπτέος ως αλυσιτελής, διότι, ακόμη και υπό την εκδοχή ότι τα κτίσματα αυτά είχαν

κατασκευασθεί προ της δημοσιεύσεως του ν. 2160/1993 ή, έστω, του ν. 2837/2000 (βλ. άρθρο 17 παρ. 11α του ν. 3986/2011), πάντως, μέχρι σήμερα δεν έχει εκδοθεί σχετική διαπιστωτική πράξη του Ε.Ο.Τ., με την οποία να νομιμοποιούνται αναδρομικώς οι άνευ αδείας ανεγερθέντες οικίσκοι. Και να μεν με τη διαιτητική απόφαση, την οποία επικαλείται η εκκαλούσα προς επίρρωση των ισχυρισμών της, διατάχθηκε η έκδοση νέας συμπληρωματικής πράξης νομιμοποίησης, στην οποία θα έπρεπε να περιληφθούν οι προϋφιστάμενες του ν. 2160/1993 κατασκευές που δεν είχαν περιληφθεί στις αρχικώς εκδοθείσες διαπιστωτικές αποφάσεις του Ε.Ο.Τ. Τα επίδικα κτίσματα ωστόσο δεν περιλαμβάνονται στις μνημονευόμενες, στην απόφαση αυτή κατασκευές, οι οποίες, κατά την εκτίμηση του διαιτητικού δικαστηρίου, είχαν ανεγερθεί προ της δημοσιεύσεως του ως άνω νόμου και προ της συνάψεως της αρχικής συμβάσεως παραχωρήσεως του επίδικου ξενοδοχειακού συγκροτήματος, ώστε να μπορέσει να συναχθεί εκ μόνης της αναφοράς αυτής ότι τα αυθαίρετα κτίσματα θα έπρεπε να νομιμοποιηθούν κατ' εφαρμογήν του άρθρου 6 παρ. 1 του ν. 2160/1993. Υπό τα δεδομένα αυτά, ο χαρακτηρισμός των επίδικων κατασκευών ως αυθαιρέτων και κατεδαφιστέων και η επιβολή των αντίστοιχων προστίμων ανέγερσης και διατήρησής τους εχώρησαν κατ' αρχήν νομίμως, καθόσον, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, οι κατασκευές αυτές είχαν ανεγερθεί, κατά παράβαση του άρθρου 22 παρ. 1 του ν. 1577/1985, άνευ οικοδομικής αδείας. Η σχετική, εξάλλου, έκθεση αυτοψίας, η οποία συντάχθηκε κατόπιν αυτοψίας των υπαλλήλων του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου, είναι επαρκώς αιτιολογημένη, ευρίσκει δε έρεισμα στα στοιχεία του φακέλου, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται και η υπ' αριθ. 9912/6.6.2003 αναφορά υπαλλήλων της Διευθύνσεως Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Ανατολικής Αττικής.

14. Επειδή, η εκκαλούσα ισχυρίζεται, τόσο με την έφεση όσο και με την αίτηση ακυρώσεώς της, ότι τα επίδικα κτίσματα νομιμοποιήθηκαν με την έκδοση των 739/2003, 1225/2003, 1226/2003, 1259/2003 και 1419/2003 οικοδομικών αδειών, με τις οποίες επήλθε νομιμοποίηση των επίδικων οικίσκων. Ο λόγος αυτός είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, εφόσον από τα στοιχεία του φακέλου και, συγκεκριμένα από τα στελέχη των ανωτέρω αδειών και σχεδιαγράμματα του συνόλου της περιοχής, στα οποία αποτυπώνονται οι εγκαταστάσεις του G.R. Λαγονησίου και αντιστοιχίζονται με τις οικοδομικές άδειες ή άδειες νομιμοποίησης που έχουν εκδοθεί, τα οποία συντάχθηκαν από την τεχνική υπηρεσία του ΕΟΤ και την τεχνική εταιρεία «Α. Γ. Α. ΕΠΕ», στην οποία έχει ανατεθεί η αρχιτεκτονική μελέτη του έργου «Τουριστική αξιοποίηση με μακροχρόνια χρήση και εκμετάλλευση του Συγκροτήματος των ΕΤΑ Α.Ε. στο Λαγονήσι Αττικής» και προσκομίστηκαν στο Δικαστήριο, προκύπτει ότι πλην της 1225/2003 άδειας νομιμοποίησης, οι λοιπές ως άνω άδειες δεν έχουν σχέση με τα συγκεκριμένα επίδικα κτίσματα. Ομοίως τυγχάνει απορριπτέος

- και ο συναφής λόγος εφέσεως ότι οι επίδικες κατασκευές είχαν κατασκευασθεί νομίμως δυνάμει των 73, 75, 76, 698, 700, 702 και 703/2000 οικοδομικών αδειών, οι οποίες είχαν εκδοθεί σε χρόνο προγενέστερο της εκτέλεσής των αντίστοιχων οικοδομικών εργασιών, ανεξαρτήτως του ότι ο συγκεκριμένος λόγος απαραδέκτως προβάλλεται το πρώτον κατ' έφεση.
15. Επειδή, με την κρινόμενη έφεση προβάλλεται, περαιτέρω, ότι οι επίδικες κατασκευές ευρίσκονταν σε απόσταση μεγαλύτερη των δέκα μέτρων από τα όρια του πράγματι υφιστάμενου αιγιαλού, καθόσον ο αρχικός καθορισμός της οριογραμμής του ήταν εσφαλμένος, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από τη μεταγενεστέρως εκδοθείσα υπουργική απόφαση, με την οποία επανακαθορίστηκαν τα όρια του αιγιαλού, διαδικασία η οποία εχώρησε, όπως προκύπτει από την έκθεση της οικείας επιτροπής του άρθρου 3 του ν. 2971/2001, προς το σκοπό της αποκατάστασής επί χάρτου της εσφαλμένης αρχικής οριοθετήσεώς του. Λαμβανομένου δε υπόψη ότι η, κατά τα ανωτέρω, απόφαση, με την οποία διορθώθηκε η πεπλανημένη αντίληψη της διοικήσεως περί των πραγματικών ορίων του αιγιαλού της επίδικης περιοχής, ανατρέχει στο χρόνο εκδόσεως της αρχικώς εκδοθείσας αποφάσεως, νομίμως ελήφθησαν υπόψη, κατά την εκτέλεση των αντίστοιχων οικοδομικών εργασιών, η ήδη προταθείσα και μέλλουσα να υιοθετηθεί από τη διοίκηση χάραξη. Συναφώς, προβάλλεται ότι κατά τη διενέργεια του ελέγχου νομιμότητας των επίδικων κατασκευών, το Πολεοδομικό Γραφείο Μαρκοπούλου επέδειξε αντιφατική συμπεριφορά, καθόσον σε ορισμένες εκθέσεις αυτοψίας των υπαλλήλων του αναφέρεται ότι τα αυθαίρετα κτίσματα είχαν ανεγερθεί σε απόσταση τριάντα μέτρων από τα όρια του αιγιαλού, ενώ σε άλλες εκθέσεις ότι τα κτίσματα αυτά ευρίσκονταν σε απόσταση μικρότερη των δέκα μέτρων από τα όριά του. Οι αντιφατικές αυτές κρίσεις της πολεοδομικής αρχής καθιστούν πλημμελώς αιτιολογημένη και την προσβληθείσα έκθεση αυτοψίας, δεδομένου, μάλιστα, ότι, κατά τον έλεγχο εφαρμογής της 1225/2003 οικοδομικής άδειας, διαπιστώθηκε, επιπροσθέτως, πλήρης αδυναμία προσδιορισμού επί του εδάφους της ισχύουσας γραμμής αιγιαλού, διαπίστωση που κατέστησε επιβεβλημένο τον έλεγχο του τοπογραφικού διαγράμματος της άδειας.
16. Επειδή, ο χαρακτηρισμός ως αυθαιρέτων των επίδικων κατασκευών και, κατ' επέκταση, η επιβολή των αντίστοιχων προστίμων του άρθρου 17 παρ. 2 και 3 του ν. 1337/1983 εχώρησε, κατά τα ήδη εκτεθέντα, τόσο λόγω της ανεγέρσεώς τους εντός της αδόμητης κατά το άρθρο 41 του ν. 2160/1993 ζώνης των δέκα μέτρων από των ορίων του υφιστάμενου αιγιαλού, όσο και λόγω της εκτέλεσής των σχετικών εργασιών άνευ της προβλεπομένης υπό του άρθρου 22 παρ. 1 του ν. 1577/1985 οικοδομικής άδειας. Εκάστη εκ των επάλληλων αυτών αιτιολογικών βάσεων δύναται να στηρίξει αυτοτελώς τη νομιμότητα της προσβληθείσας πράξεως. Υπό τα δεδομένα αυτά και λαμβανομένου υπόψη ότι δεν υφίσταται αμφιβολία περί του ότι τα επίδικα κτίσματα κατασκευάσθηκαν χωρίς οικοδομική άδεια, είναι αδιάφορο αν αυτά

ευρίσκονται εντός ή εκτός της υπό του νόμου καθορισθείσης αδόμητης ζώνης, ο δε περί του αντιθέτου λόγος εφέσεως τυγχάνει απορριπτός ως αλυσιτελώς προβαλλόμενος. Για τους ίδιους λόγους αλυσιτελώς προβάλλεται ότι η προσβληθείσα, με την αίτηση ακυρώσεως, πράξη εκδόθηκε κατά παράβαση των διατάξεων του ν. 2160/1993 και του από 30.6/23.7.2001 π.δ. (Δ' 474), με τις οποίες εισάγονται ειδικές ρυθμίσεις για τις επενδύσεις που, όπως εν προκειμένω, έχουν χαρακτηριστεί ως μείζονος τουριστικής σημασίας και βάσει των οποίων επιτρέπεται η τοποθέτηση τουριστικών κτισμάτων μέχρι και τη γραμμή της παραλίας.

17. Επειδή, όπως έχει ήδη εκτεθεί, οι επίδικες κατασκευές χαρακτηρίστηκαν αυθαίρετες και κατεδαφιστέες, με την αιτιολογία ότι ανεγέρθηκαν άνευ της κατά νόμον απαιτούμενης άδειας και, ως εκ τούτου, για τη νομιμότητα της οικείας έκθεσης αυτοψίας (η οποία περιέχει τα κατά νόμον απαιτούμενα για την εγκυρότητά της στοιχεία και συνοδεύεται από αναλυτικό σκαρίφημα, στο οποίο εμφανίζεται η θέση, το εμβαδόν και τα λοιπά κρίσιμα για τον προσδιορισμό εκάστου κτίσματος στοιχεία), δεν απαιτούνταν ειδικότερη αιτιολογία και παράθεση των συγκεκριμένων πολεοδομικών διατάξεων που παραβιάστηκαν, όπως αβασίμως προβάλλει η εκκαλούσα. Απορριπτός τυγχάνει ο περί του αντιθέτου λόγος εφέσεως, με τον οποίο προβάλλεται ότι η έκθεση αυτοψίας και, κατ' επέκταση, η απορριπτική απόφαση της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων, με την οποία αορίστως αποδίδεται παραβίαση του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, χωρίς επίκληση άλλης ουσιαστικής πολεοδομικής παράβασης, είναι πλημμελώς αιτιολογημένη, για το λόγο ότι επί του σώματός της δεν αναφέρεται, όπως απαιτεί ο νόμος, εάν η κατασκευή των επίδικων κτισμάτων αντίκειται σε συγκεκριμένες πολεοδομικές διατάξεις, ούτε, άλλωστε, ποιες εκ των παραβάσεων που διαπιστώθηκαν μπορούν να νομιμοποιηθούν εκ των υστέρων.
18. Επειδή, προβάλλεται, περαιτέρω, ότι προ της συντάξεως της εκθέσεως αυτοψίας, με την οποία επεβλήθησαν σε βάρος της πρόστιμα ανεγέρσεως και διατηρήσεως αυθαιρέτων, η τελευταία δεν εκλήθη από την αρμόδια πολεοδομική αρχή να υποβάλει αίτηση αναθεωρήσεως της οικείας οικοδομικής άδειας, αν και συνέτρεχαν οι προς τούτο προβλεπόμενες εκ του νόμου προϋποθέσεις, υποχρέωση, η τήρηση της οποίας επιβάλλεται από τις διατάξεις του άρθρου 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985 ως ουσιώδης τύπος της διαδικασίας εκδόσεώς της. Όπως έχει ήδη εκτεθεί ανωτέρω, σε περιπτώσεις που, όπως, εν προκειμένω, νομιμοποιούνται αυθαίρετες κατασκευές, δεν υφίσταται υποχρέωση της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής να ενημερώσει τον ιδιοκτήτη τους για τη δυνατότητα εκ των υστέρων εκδόσεως οικοδομικής άδειας. Ως εκ τούτου, η αποδιδόμενη στις αρμόδιες πολεοδομικές αρχές παράλειψη δεν αποτελεί παραβίαση ουσιώδους τύπου της διαδικασίας εκδόσεως της προσβληθείσης εκθέσεως αυτοψίας, τα δε περί του αντιθέτου προβαλλόμενα τυγχάνουν απορριπτέα ως αβάσιμα.

19. Επειδή, προβάλλεται, επίσης, ότι η προσβληθείσα απορριπτική απόφαση εκδόθηκε κατά παράβαση της αρχής της αμεροληψίας, διότι ο Θ. Π., πρόεδρος της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων, είχε προβεί, προ της εκδόσεως της εν λόγω αποφάσεως, στην έκδοση της 10345/2003 πράξεως, με την οποία ανεκλήθη η 1225/2003 οικοδομική άδεια νομιμοποιήσεως των επίδικων κατασκευών. Η συγκρότηση της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων ήταν, εξάλλου, πλημμελής, για τον πρόσθετο λόγο ότι κατά τη συνεδρίαση, κατά την οποία ελήφθη η προσβληθείσα με την αίτηση ακυρώσεως απόφαση, δεν είχε εξασφαλισθεί η συμμετοχή όλων των τακτικών και αναπληρωματικών μελών της επιτροπής. Ο λόγος αυτός, ο οποίος είχε προβληθεί ενώπιον του δικάσαντος δικαστηρίου και απορρίφθηκε σιωπηρώς με την εκκαλούμενη απόφαση, τυγχάνει απορριπτέος ως αβάσιμος, καθόσον το γεγονός ότι το ίδιο πρόσωπο που άσκησε τα καθήκοντα του προέδρου της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων, κατά τη συνεδρίαση κατά την οποία απερρίφθη η ένσταση της εκκαλούσας, εξέδωσε, κατά την ενάσκηση των ανατεθειμένων σε αυτόν καθηκόντων του ως προϊσταμένου του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου, και την ανακλητική της 1225/2003 οικοδομικής άδειας απόφαση ουδόλως παραβιάζει την αρχή της αμεροληψίας, η οποία διέπει τη λειτουργία των συλλογικών οργάνων της διοικήσεως. Τούτο δε, διότι η ενέργεια αυτή, η οποία εμπίπτει στις αρμοδιότητές του ως προϊσταμένου της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας, δεν γεννά υπόνοιες μεροληψίας, οι οποίες θα δικαιολογούσαν αντικειμενικώς την εξαίρεσή του από τη συγκεκριμένη συνεδρίαση (πρβλ. ΣτΕ 4611/2009). Ο ίδιος λόγος, κατά το δεύτερο σκέλος του, πρέπει να απορριφθεί προεχόντως ως προβαλλόμενος το πρώτον κατ' έφεση και στηριζόμενος σε πραγματικά περιστατικά, τα οποία για πρώτη φορά επικαλείται η εκκαλούσα στην κατ' έφεση δίκη. Σε κάθε περίπτωση, ο λόγος αυτός προβάλλεται αορίστως, καθόσον δι' αυτού δεν προσδιορίζεται η πλημμέλεια που προηγήθηκε της συνεδριάσεως, κατά την οποία ελήφθη η προσβληθείσα απορριπτική απόφαση, ούτε, άλλωστε, τα μέλη, των οποίων η συμμετοχή δεν είχε, κατά τους ισχυρισμούς της εκκαλούσας, εξασφαλισθεί.
20. Επειδή, η εκκαλούσα προβάλλει, περαιτέρω, ότι, μετά την έκδοση της απορριπτικής αποφάσεως της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων, δημοσιεύθηκαν διάφορες αποφάσεις του Μονομελούς Πλημμελειοδικείου Αθηνών, με τις οποίες ο νόμιμος εκπρόσωπος της εκκαλούσας κηρύχθηκε αθώος των αποδιδομένων σε αυτόν κατηγοριών, οι οποίες αφορούσαν τη διάπραξη πλειόνων πολεοδομικών παραβάσεων. Οι αθωωτικές αυτές αποφάσεις δεσμεύουν ως προς τα αποδειχθέντα πραγματικά περιστατικά το Συμβούλιο της Επικρατείας, το οποίο, κατά την εκδίκαση της κρινομένης εφέσεως, πρέπει, σε κάθε περίπτωση, να συνεκτιμήσει τις αντίστοιχες κρίσεις των ποινικών δικαστηρίων. Ο υπό εξέταση λόγος τυγχάνει απορριπτέος, καθόσον οι αποφάσεις των ποινικών δικαστηρίων, που επικαλείται η εκκαλούσα, ουδεμία δέσμευση δημιουργούν για τα διοικητικά δικαστήρια, καθόσον εκ των

- στοιχείων του φακέλου δεν προκύπτει ότι έχουν καταστεί αμετάκλητες και, μάλιστα, σε χρόνο προγενέστερο της δημοσιεύσεως της εκκαλουμένης αποφάσεως. Σε κάθε περίπτωση, η 26572/2006 απόφαση του Μονομελούς Πλημμελειοδικείου Αθηνών, η οποία είναι η μόνη εκ των αποφάσεων που επικαλείται η εκκαλούσα που αφορά την ανέγερση των επίδικων κατασκευών, δεν αρκεί για να κλονίσει την αιτιολογία της εκκαλουμένης αποφάσεως. Και τούτο, διότι με την ως άνω δικαστική απόφαση, αθωώθηκε μεν ο νόμιμος εκπρόσωπος της εκκαλούσας εταιρείας από την αποδιδόμενη σε αυτόν κατηγορία της παρανόμου ανεγέρσεως δέκα νέων διώροφων κτιρίων στη δυτική παραλία του επίδικου ξενοδοχειακού συγκροτήματος (άρθρα 17 παρ. 1 και 8 του ν. 1337/1983), η αθωωτική, όμως, κρίση του δικάσαντος ποινικού δικαστηρίου στηρίχθηκε στην εκ των υστέρων έκδοση της 1225/2003 οικοδομικής άδειας, με την οποία νομιμοποιήθηκαν οι εν λόγω κατασκευές.
21. Επειδή, προβάλλεται ότι με την εκκαλουμένη απόφαση εσφαλμένως απερρίφθησαν ως αλυσιτελείς οι λόγοι ακυρώσεως περί παραβάσεως των αρχών της αναλογικότητας και της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης. Κατά τους ειδικότερους ισχυρισμούς της εκκαλούσας, οι αρχές αυτές επλήγησαν λόγω της αντιφατικής συμπεριφοράς της διοικήσεως που εκδηλώθηκε με την ανάκληση της πράξεως νομιμοποιήσεως των επίδικων κατασκευών που η ίδια είχε προγενεστέρως εκδώσει. Και τούτο, διότι με την έκδοση της τελευταίας αυτής πράξεως δημιουργήθηκε στην εκκαλούσα η σταθερή και δικαιολογημένη πεποίθηση ότι ο Ε.Ο.Τ. θα προέβαινε εγκαίρως στην έκδοση των διαπιστωτικών πράξεων που απαιτούνταν για την κατ' άρθρο 6 παρ. 1 του ν. 2160/1993 νομιμοποίηση του συνόλου των προϋφιστάμενων εγκαταστάσεων του επίδικου ξενοδοχειακού συγκροτήματος, δεδομένου, μάλιστα, ότι επρόκειτο για υποχρέωση που ο Ε.Ο.Τ. είχε αναλάβει ρητώς με τη συναφθείσα σύμβαση παραχώρησης, η οποία, όπως συμπληρώθηκε μεταγενεστέρως, ορίζει συγκεκριμένες καταληκτικές ημερομηνίες για την έκδοση όλων των προβλεπόμενων αδειών και εγκρίσεων με μέριμνα, μάλιστα, του ως άνω οργανισμού και της Ε.Τ.Α. Α.Ε. Η μη έκδοση των πράξεων αυτών και η εν γένει παρελκυστική συμπεριφορά της διοικήσεως προκάλεσε σοβαρή οικονομική ζημία στην εκκαλούσα, η οποία εξ αυτού του λόγου αδυνατεί να υλοποιήσει το επενδυτικό της πρόγραμμα και να εκπληρώσει τμήμα των συμβατικών της υποχρεώσεων. Ο υπό εξέταση λόγος τυγχάνει απορριπτέος, διότι η εκκαλούσα δεν προέβαλε ενώπιον του δικάσαντος δικαστηρίου λόγους περί παραβάσεως των αρχών της αναλογικότητας και της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης, εσφαλμένως δε υπολαμβάνει, με το δικόγραφο της εφέσεώς της, ότι με την εκκαλουμένη απερρίφθησαν και, μάλιστα, ως αλυσιτελείς οι σχετικώς προβληθέντες ισχυρισμούς της.
22. Επειδή, όπως έχει ήδη εκτεθεί, με την 9872/8.9.2011 απόφαση της Πολεοδομίας Μαρκοπούλου ανακλήθηκαν οι 10345/1.8.2003 και Η.Π. 8207/27.5.2005 προηγούμενες αποφάσεις της, με αποτέλεσμα να αναβιώσουν

αναδρομικώς οι δι' αυτών ανακληθείσες οικοδομικές άδειες και, συγκεκριμένα, τόσο η 1225/2003 οικοδομική άδεια, όσο και η 1645/2003 πράξη αναθεωρήσεώς της, με τις οποίες είχαν νομιμοποιηθεί οι επίδικες κατασκευές. Όπως έχει ήδη εκτεθεί, η εκ των υστέρων νομιμοποίηση αυθαίρετης κατασκευής δια της εκδόσεως το πρώτον οικοδομικής αδείας δεν ανατρέχει στο χρόνο κατασκευής του αυθαιρέτου κτίσματος, αλλ' ισχύει για το μέλλον. Συνεπώς, η εν τω μεταξύ εκδοθείσα έκθεση αυτοψίας δεν καθίσταται εξ αυτού του λόγου επιγενομένως παράνομη. Διάφορο δε είναι το ζήτημα αν η έκθεση αυτή είναι νόμιμη και κατά το μέρος που αφορά το επιβληθέν σε βάρος της εκκαλούσας πρόστιμο διατήρησης, το οποίο, όπως προκύπτει από το περιεχόμενο της εκθέσεως και το ύψος του προστίμου (το οποίο ανέρχεται στο 10% της αξίας των επίδικων οικίσκων), αφορούσε αποκλειστικώς και μόνον το έτος 2003, εντός του οποίου οι παρανόμως ανεγερθείσες κατασκευές χαρακτηρίσθηκαν ως αυθαίρετες. Ενόψει τούτων και λαμβανομένου υπόψη ότι οι αρχικώς ανακληθείσες οικοδομικές άδειες, με τις οποίες νομιμοποιήθηκαν, κατά τα ήδη εκτεθέντα, οι επίδικες κατασκευές, είχαν, επίσης, εκδοθεί εντός του 2003, η οικεία έκθεση αυτοψίας, καθ' ο μέρος δι' αυτής επεβλήθη σε βάρος της εκκαλούσας το σύνολο του οφειλομένου για το έτος αυτό προστίμου διατηρήσεως των επίδικων κτισμάτων, είναι μη νόμιμη, η πλημμέλεια δε αυτή καθιστά ακυρωτέα και την σχετική απόφαση της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων. Υπό τα δεδομένα αυτά, η υπό κρίση έφεση θα πρέπει να γίνει εν μέρει δεκτή, να εκδικασθεί δε, εν συνεχεία, η ασκηθείσα αίτηση ακυρώσεως, κατά μερική αποδοχή της οποίας πρέπει να ακυρωθεί η δι' αυτής προσβληθείσα απόφαση, καθ' ο μέρος αφορά το επιβληθέν σε βάρος της εκκαλούσας πρόστιμο διατήρησης. Περαιτέρω, θα πρέπει να διαταχθεί η αναπομπή της υποθέσεως στη διοίκηση, προκειμένου η τελευταία να προβεί στην επιβολή του προσήκοντος προστίμου διατήρησης, το ύψος του οποίου θα πρέπει να αντιστοιχεί στο χρόνο που μεσολάβησε μεταξύ της ανεγέρσεως των επίδικων οικίσκων (κατά την εκτίμηση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας) και της εκδόσεως της 1225/2003 οικοδομικής αδείας, με την οποία επήλθε το πρώτον η νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών.