

ΣΤΕ 1018/2018 [Παράνομη έκθεση αυτοψίας για κατασκευές τουριστικής μονάδας]

Περίληψη

-Κατ' εξαίρεση έγγραφη ειδοποίηση του ενδιαφερομένου, ως προϋπόθεση εκδόσεως εκθέσεως αυτοψίας, απαιτείται μόνο για κατασκευές, για τη νομιμοποίηση των οποίων απαιτείται αναθεώρηση ισχύουσας οικοδομικής άδειας, εφ'όσον έχουν τηρηθεί βάσει της άδειας αυτής τα προβλεπόμενα περιγράμματα και συντελεστές δομήσεως και όγκου.

-Η διάταξη που προβλέπει ότι είναι στενώς ερμηνετεύα, 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 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 προστατευόμενων 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.

-Όταν βάσει της συγκεκριμένης ειδικής νομοθεσίας που διέπει την έκδοση της δυσμενούς διοικητικής πράξης προ βλέπονται, πέραν της αρχικής προηγούμενης ακρόασης, και ένα ή περισσότερα στάδια ενδικοφανούς διαδικασίας ενώπιον ανωτέρων οργάνων η μη τήρηση του προβλεπομένου τύπου της προηγούμενης ακρόασης κατά την διαδικασία εκδόσεως της αρχικής πράξης καλύπτεται, εφόσον ο ενδιαφερόμενος ασκήσει την ή τις ενδικοφανείς προσφυγές και προβάλει τους κρίσιμους, κατ' αυτόν, ισχυρισμούς που δεν προέβαλε πριν την έκδοση της αρχικής πράξης. Συνεπώς, εφόσον στην συγκεκριμένη περίπτωση η εκκαλούσα άσκησε την προβλεπόμενη από τη νομοθεσία ενδικοφανή προσφυγή κατά της έκθεσης αυτοψίας με

αυτήν δε προέβαλε τους κρίσιμους κατ' αυτήν ισχυρισμούς, ο λόγος περί παραβίασης του δικαιώματος προηγούμενος ακρόασης αυτός, είναι εν πάση περιπτώσει, απορριπτέος.

-Με την κρινόμενη έφεση προβάλλεται ακόμη ότι η εκκαλουμένη έσφαλε κατά την ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 6 παρ. 1 του ν. 2160/1993, δεχόμενη ότι η προσβληθείσα απόφαση και η ενσωματωθείσα σε αυτήν έκθεση αυτοψίας εκδόθηκαν νομίμως. Και τούτο διότι με την 4/2006 απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου υποχρεώνεται ο Ε.Ο.Τ. να εκδώσει νέα συμπληρωματική διαπιστωτική πράξη κατά τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1 του ν. 2160/1993 για τη νομιμότητα των αναφερόμενων σε αυτήν κτισμάτων στα οποία συμπεριλαμβάνονται και οι επίμαχες κατασκευές που κατασκευάστηκαν από τον Ε.Ο.Τ. πριν την 19.7.1993. Ο λόγος αυτός προβάλλεται παραδεκτός είναι δε και βάσιμος, δοθέντος ότι με την 1395/2015 απόφαση του Συμβουλίου της Επικράτειας έγινε δεκτή αίτηση ακυρώσεως της εκκαλούσας, ασκηθείσα στις 9.11.2007, και ακυρώθηκε η άρνηση του Ε.Ο.Τ. να εκδώσει διαπιστωτική πράξη καλύπτουσα τις εγκαταστάσεις, τις οποίες ο ίδιος ανήγειρε έως την 19.7.1993 και, συγκεκριμένα, εκείνες που αναφέρονται στην 4/2006 διαιτητική απόφαση, στις οποίες, όπως ισχυρίζεται η εκκαλούσα, περιλαμβάνονται και οι επίδικες. Συνεπώς, η κρινόμενη έφεση πρέπει, για τον λόγο αυτόν να γίνει δεκτή και να εξαφανισθεί η εκκαλουμένη, παρέλκει δε ως αλυσιτελής η εξέταση των λοιπών λόγων εφέσεως. Περαιτέρω, πρέπει, για τον αυτό λόγο, να γίνει δεκτή η αίτηση ακυρώσεως κατά της απόφασης της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων, η δε υπόθεση να αναπεμφθεί στη Διοίκηση για νέα νόμιμη κρίση.

Πρόεδρος: Αγγ. Θεοφιλοπούλου

Εισηγητής: Χρ. Παπανικολάου

Βασικές Σκέψεις

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 εμφάνισή 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 κρίσιμου χρόνου εκδόσεως της ανωτέρω εκθέσεως αυτοψίας και της επί της σχετικής ενστάσεως εκδοθείσης αποφάσεως της Επιτροπής, κατά της οποίας ασκήθηκε η αίτηση ακυρώσεως, διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 2831/2000, με την οποία ορίσθηκαν 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 αυτή 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 ορίστηκε, 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' όλη 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 προσαυξησεως του προστίμου του εκάστοτε προηγούμενου έτους κατά 20% (παρ. 3), ενώ στην παρ. 4 του ίδιου άρθρου ορίστηκε ότι υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων είναι οι κύριοι ή συγκύριοι του αυθαιρέτου που ευθύνονται ο καθένας για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου και ότι σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών από νομέα, κάτοχο, ή επικαρπωτή τα πρόστιμα επιβάλλονται σε όλους και ο καθένας είναι υπεύθυνος για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου. Με τις διατάξεις, εξάλλου, των παραγράφων 6 και 7 του ίδιου άρθρου (όπως ίσχυαν προ της αντικαταστάσεως της πρώτης εξ αυτών με το άρθρο 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 διαδικασίας εκτίμησης και αναπροσαρμογής της αξίας του αυθαίρετου, 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 αυθαίρετου 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 αυθαίρετου 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 αυθαίρετου 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 της ήδη ισχύουσας διατάξεως 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 εκθέσεως 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 ενδιαφερομένου, αίτηση για την έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, με σκοπό την νομιμοποίηση της κατασκευής, τόσο πριν την έκδοση εκθέσεως αυτοψίας όσο και μετά την έκδοσή της, εντός του δεκαημέρου που προβλέπεται για την άσκηση ενστάσεως κατά της εκθέσεως αυτοψίας, οπότε η εκτέλεση της εκθέσεως 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 εκδόσεως εκθέσεως αυτοψίας, απαιτείται μόνο για κατασκευές, για τη νομιμοποίηση των οποίων απαιτείται αναθεώρηση ισχύουσας οικοδομικής αδείας, εφ' όσον έχουν τηρηθεί βάσει της αδείας αυτής τα προβλεπόμενα περιγράμματα και συντελεστές δομήσεως και όγκου (ΣτΕ 1594/2014 7μ.). 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, ενσωματωθείσα στη μεταγενεστέρως εκδοθείσα απόφαση της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων, απώλεσε 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 οποιεσδήποτε 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 7μ.). Ακολούθησε ο ν. 3986/2011, 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 αδείας 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, από την εκκαλούμενη 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., η οποία βρίσκεται ανατολικά και σε επαφή με την αρχικά 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, στην οποία περιλαμβάνεται και η, κατά τα 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 καθορίσθηκε 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 πλειοδότης 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. Πιπιλή). Με τη συναφθείσα σύμβαση, επί της οποίας εφαρμόζονται συμπληρωτικώς οι διατάξεις του ν. 2160/1993 και του αστικού κώδικα (άρθρο 26ο 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 καθορίσθηκε 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. Δημοπούλου), 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. Δημοπούλου), 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 δημοσίευσής 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 «Grand Resort Lagonissi». Εξάλλου, η εκκαλούσα εταιρεία προσέφυγε κατά της ΕΤΑ Α.Ε. στη διαιτητική επιτροπή που προβλέπεται στο άρθρο 25 της μισθωτικής σύμβασης, επί της προσφυγής δε αυτής εκδόθηκε η 4/2006 διαιτητική απόφαση, σύμφωνα με την οποία (διατακτικό υπό στοιχ. Δβ' και γ') η ΕΤΑ Α.Ε. όφειλε να ζητήσει από τον Ε.Ο.Τ. να εκδώσει διαπιστωτική πράξη για μία σειρά από εγκαταστάσεις που αναφέρονται στην απόφαση και οι οποίες ανεγέρθηκαν από τον Ε.Ο.Τ. πριν από την 19.7.1993 και, συγκεκριμένα, α) το μπαρ Captain's Bay, 182,77 τ.μ. β) το μπαρ Captain's Deck, 50 τ.μ. γ) 2 αποθήκες ναυταθλητικών εγκαταστάσεων στη β/α παραλία 33 τ.μ., δ) τον υποσταθμό κεντρικού κτιρίου στην ανατ. πλευρά 50 τ.μ., ε) τον υποσταθμό στο βόρειο όριο του συγκροτήματος, 100 τ.μ. και στ) το μπαρ της κεντρικής πισίνας 100 τ.μ., καθώς και να χωρήσει στην έκδοση οικοδομικών αδειών για κτιριακές εγκαταστάσεις που ανήγειρε σε χρόνο πριν από τη σύναψη της 10469/22.9.1999 αρχικής σύμβασης αλλά μετά την 19.7.1993 και, συγκεκριμένα, α) επεκτάσεις 10,50 τ.μ. σε δέκα οικίσκους τύπου Ε στην ανατολική ακτή, β) επεκτάσεις 16 τ.μ. σε τρεις οικίσκους τύπου ζ στη βορειοανατολική ακτή, γ) επεκτάσεις 8 τ.μ. σε τριάντα δύο οικίσκους στη βορειοδυτική ακτή και δ) τρεις κολυμβητικές δεξαμενές στη βορειοανατολική ακτή. Σύμφωνα με την ίδια απόφαση η ΕΤΑ Α.Ε. όφειλε να ζητήσει από τον Ε.Ο.Τ. και να παραδώσει στην εκκαλούσα εταιρεία εντός συγκεκριμένης προθεσμίας τα διαγράμματα κατόψεων, τομών και όψεων του συνόλου των κτισμάτων εντός του μισθίου που υπήρχαν κατά την 22.9.1999. Ακολούθως, η εκκαλούσα εταιρεία υπέβαλε νέα αίτηση απευθυνόμενη στην Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης Α.Ε. και στον Ε.Ο.Τ. (αρ.πρωτ. Ε.Ο.Τ. 8114/30.7.2007), με την οποία ζήτησε από τον Ε.Ο.Τ. να αναλάβει την έκδοση οικοδομικών αδειών νομιμοποίησης έργων που είχαν ανεγερθεί από αυτόν μετά την 19η Ιουλίου 1993 και πριν την υπογραφή της αρχικής σύμβασης ... την 22α Σεπτεμβρίου 1999 και αναφέρονται στις επεκτάσεις σε 10 οικίσκους τύπου Ε στην ανατολική ακτή, σε 3 οικίσκους τύπου Ζ στην ανατολική ακτή, σε τρεις οικίσκους στη βορειοδυτική ακτή και σε 3 κολυμβητικές δεξαμενές στη βορειοανατολική ακτή. ... Τέλος, σε κάθε περίπτωση ... την άμεση εφαρμογή και εκτέλεση της αμετάκλητης διαιτητικής απόφασης 4/2006 καθ' ό μέρος αφορά την έκδοση των διαπιστωτικών πράξεων όπως αναφέρεται στο στοιχείο Δ' του διατακτικού αυτής...». Με την υπ' αριθ. 3/21.8.2007 έκθεση αυτοψίας υπαλλήλων του πολεοδομικού γραφείου Μαρκοπούλου Μεσογαίας χαρακτηρίστηκαν ως αυθαίρετες και κατεδαφιστέες οι εξής κατασκευές, οι οποίες

ανεγέρθηκαν στο ξενοδοχειακό συγκρότημα Grand Resort Lagonissi: 1. WC αποθήκη κατασκευασμένη από σκυρόδεμα και πέτρα επιφάνειας 12 τ.μ. ύψους 2,40 μ. 2. BAR – αναψυκτήριο επιφάνειας 10,5 τ.μ. κατασκευή στο βράχο, χωρίς οικοδομική άδεια, κατά παράβαση του ν. 1337/1983 και του ΓΟΚ/1985 και, περαιτέρω, επιβλήθηκαν πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαίρετου ύψους 9.773 και 4.886 ευρώ αντίστοιχα. Με την υπ’ αριθ. 14259/20.9.2007 ένστασή της ενώπιον της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων, η εκκαλούσα προέβαλε ότι: α) η έκθεση αυτοψίας εκδόθηκε κατά παράβαση του δικαιώματος προηγούμενης ακρόασης, β) κατά παράβαση νόμου και κατά πλάνη περί τα πράγματα οι κατασκευές αυτές χαρακτηρίστηκαν ως αυθαίρετες και κατεδαφιστέες, διότι με την 4/2006 απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου υποχρεώνεται ο Ε.Ο.Τ. να εκδώσει νέα συμπληρωματική διαπιστωτική πράξη κατά τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1 του ν. 2160/1993 για τη νομιμότητα των αναφερόμενων σε αυτήν κτισμάτων στα οποία συμπεριλαμβάνονται και οι επίμαχες κατασκευές που κατασκευάστηκαν από τον Ε.Ο.Τ. πριν την 19.7.1993, γ) δεν παρατίθενται οι πολεοδομικές διατάξεις που παραβιάζουν οι συγκεκριμένες κατασκευές, δ) δεν έχει προηγηθεί του χαρακτηρισμού των κατασκευών ως αυθαίρετων και κατεδαφιστέων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 22 και 23 του ΓΟΚ/1985 και 6 παρ. 1 του ν. 2160/1993 η έκδοση απόφασης του Προϊσταμένου της πολεοδομικής υπηρεσίας η οποία να πιστοποιεί το περίγραμμα των νομίμως υφισταμένων κτισμάτων και εγκαταστάσεων και ε) τα πρόστιμα εσφαλμένα και χωρίς νόμιμη αιτιολογία υπολογίστηκαν με βάση τιμή ζώνης 674 ευρώ ανά τ.μ. χωρίς ειδική επεξήγηση και κατ’ αποκοπή αντίστοιχα, κατ’ επίκληση των διατάξεων της 9732/2004 κοινής απόφασης του Υφυπουργών Οικονομίας και ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Η ένσταση της εκκαλούσας κατά της ανωτέρω έκθεσης αυτοψίας απορρίφθηκε με την υπ’ αριθ. 12/5.3.2008 απόφαση της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων με την αιτιολογία ότι «πρόκειται για αυθαίρετες κατασκευές που δεν περιλαμβάνονται σε οικοδομική άδεια ή διαπιστωτική πράξη σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2160/1993». Η εκκαλούσα επανέλαβε τους ανωτέρω ισχυρισμούς με την αίτηση ακυρώσεως που άσκησε κατά της 12/5.3.2008 απόφασης της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων ενώπιον του διοικητικού εφετείου, επιπλέον δε προέβαλε ότι τα ανωτέρω πρόστιμα ήταν δυσανάλογα. Με την εκκαλουμένη έγινε δεκτός ο λόγος ακυρώσεως περί εσφαλμένου υπολογισμού των προστίμων και ακυρώθηκε η απόφαση της Επιτροπής κατά το κεφάλαιο επιβολής των προστίμων, απορρίφθηκε δε η αίτηση ακυρώσεως κατά τα λοιπά. Εξάλλου, η ως άνω 4/2006 απόφαση του διαιτητικού δικαστηρίου εξαφανίστηκε με την 4208/2013 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, κατά το με στοιχ. Αα’ σκέλος του διατακτικού της, με το οποίο υποχρέωσε την ΕΤΑ Α.Ε. να παραδώσει στην εκκαλούσα την ακώλυτη χρήση εδαφικής έκτασης επιφάνειας 85.195 τ.μ. ανατολικά και σε επαφή με τη χερσονησίδα του Λαγονησίου. Στη συνέχεια, όμως, η εφετειακή αυτή απόφαση αναιρέθηκε με την 1568/2014 απόφαση του Αρείου Πάγου. Με την 1395/2015 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας έγινε δεκτή αίτηση ακυρώσεως της εκκαλούσας, ασκηθείσα στις 9.11.2007, κατά της άρνησης του Ε.Ο.Τ. να εκδώσει διαπιστωτική πράξη καλύπτουσα τις εγκαταστάσεις τις οποίες ο ίδιος ανήγειρε έως την 19.7.1993

και, συγκεκριμένα, εκείνες που αναφέρονται στην 4/2006 διαιτητική απόφαση, η δε υπόθεση αναπέμφθηκε στον Ε.Ο.Τ. προκειμένου ο τελευταίος να ελέγξει εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 2160/1993 και να προβεί, ακολούθως, στην έκδοση της εν λόγω διαπιστωτικής πράξης.

9. Επειδή, με την κρινόμενη έφεση, η οποία ασκείται υπό την ισχύ των διατάξεων του άρθρου 12 του ν. 3900/2010 (Α' 213), προβάλλεται ότι η εκκαλουμένη εσφαλμένως έκανε δεκτό ότι δεν παραβιάστηκε το δικαίωμα προηγούμενης ακρόασης της εκκαλούσας, εφόσον αυτή δεν κλήθηκε να καταθέσει τις απόψεις της πριν από την έκδοση της έκθεσης αυτοψίας. Η εκκαλούσα επικαλείται τις 3710/2006 και 3711/2006 αποφάσεις του Δικαστηρίου, με τις οποίες παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια το ζήτημα της συνταγματικότητας της διάταξης του άρθρου 36 παράγραφος 7 του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων (π.δ. 186/1992), καθ' ο μέρος η διάταξη αυτή δεν εξασφαλίζει την τήρηση του δικαιώματος της προηγούμενης ακρόασης του φερόμενου ως παραβάτη πριν από την έκδοση της απόφασης επιβολής προστίμου. Με την ΣΤΕ 2370/2007 Ολομ. κρίθηκε, εξάλλου, ότι η ως άνω διάταξη δεν είναι σύμφωνη με το Σύνταγμα, δοθέντος, ότι η μη τήρηση του δικαιώματος της προηγούμενης ακρόασης δεν μπορεί να αναπληρωθεί από τη δυνατότητα που παρέχεται στον επιτηδευματία, στον οποίο επιβλήθηκε το πρόστιμο, από τη διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 34 του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων, να ζητήσει τη διοικητική επίλυση της διαφοράς. Όπως, όμως, έχει κριθεί (ΣΤΕ 4447/2012 Ολομ., βλ. και ΣΤΕ 1248/2015), όταν βάσει της συγκεκριμένης ειδικής νομοθεσίας που διέπει την έκδοση της δυσμενούς διοικητικής πράξης προβλέπονται, πέραν της αρχικής προηγούμενης ακρόασης, και ένα ή περισσότερα στάδια ενδικοφανούς διαδικασίας ενώπιον ανωτέρων οργάνων η μη τήρηση του προβλεπομένου τύπου της προηγούμενης ακρόασης κατά την διαδικασία εκδόσεως της αρχικής πράξης καλύπτεται, εφόσον ο ενδιαφερόμενος ασκήσει την ή τις ενδικοφανείς προσφυγές και προβάλει τους κρίσιμους, κατ' αυτόν, ισχυρισμούς που δεν προέβαλε πριν την έκδοση της αρχικής πράξης. Συνεπώς, εφόσον στην συγκεκριμένη περίπτωση η εκκαλούσα άσκησε την προβλεπόμενη από τη νομοθεσία ενδικοφανή προσφυγή κατά της έκθεσης αυτοψίας με αυτήν δε προέβαλε τους κρίσιμους κατ' αυτήν ισχυρισμούς, ο λόγος αυτός, είναι εν πάση περιπτώσει, απορριπτέος.

10. Επειδή, με την κρινόμενη έφεση προβάλλεται ακόμη ότι η εκκαλουμένη έσφαλε κατά την ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 6 παρ. 1 του ν. 2160/1993, δεχόμενη ότι η προσβληθείσα απόφαση και η ενσωματωθείσα σε αυτήν έκθεση αυτοψίας εκδόθηκαν νομίμως. Και τούτο διότι με την 4/2006 απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου υποχρεώνεται ο Ε.Ο.Τ. να εκδώσει νέα συμπληρωματική διαπιστωτική πράξη κατά τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1 του ν. 2160/1993 για τη νομιμότητα των αναφερόμενων σε αυτήν κτισμάτων στα οποία συμπεριλαμβάνονται και οι επίμαχες κατασκευές που κατασκευάστηκαν από τον Ε.Ο.Τ. πριν την 19.7.1993. Ο λόγος αυτός προβάλλεται παραδεκτώς είναι δε και βάσιμος, δοθέντος ότι με την 1395/2015 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας

έγινε δεκτή αίτηση ακυρώσεως της εκκαλούσας, ασκηθείσα στις 9.11.2007, και ακυρώθηκε η άρνηση του Ε.Ο.Τ. να εκδώσει διαπιστωτική πράξη καλύπτουσα τις εγκαταστάσεις, τις οποίες ο ίδιος ανήγειρε έως την 19.7.1993 και, συγκεκριμένα, εκείνες που αναφέρονται στην 4/2006 διαιτητική απόφαση, στις οποίες, όπως ισχυρίζεται η εκκαλούσα, περιλαμβάνονται και οι επίδικες. Συνεπώς, η κρινόμενη έφεση πρέπει, για τον λόγο αυτόν να γίνει δεκτή και να εξαφανισθεί η εκκαλουμένη, παρέλκει δε ως αλυσιτελής η εξέταση των λοιπών λόγων εφέσεως. Περαιτέρω, πρέπει, για τον αυτό λόγο, να γίνει δεκτή η αίτηση ακυρώσεως κατά της 2/5.3.2008 απόφασης της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων, η δε υπόθεση να αναπεμφθεί στη Διοίκηση για νέα νόμιμη κρίση.