

ΣτΕ 839/2018 (Τμ. Ε')

**Πρόεδρος:** Α. Ράντος, **Αντιπρόεδρος ΣτΕ,** **Εισηγητής:** Π. Ευστρατίου, Σύμβουλος της Επικρατείας, **Δικηγόροι:** Γ. Σιούτη, Κ. Βαρδακαστάνης, Πάρεδρος ΝΣΚ, Δ. Τσεραβίνη, Πάρεδρος ΝΣΚ, Σ. Σκουλά

**Διατάξεις:** πδ/γμα της 17.02.1998 (Δ' 125), **κνα Π.12237/4667/30.06.1960** (Δ' 92, όπως τροπ. με την **κνα Α.20918/4.9.1963**, Δ' 146), **βδ/γμα 356/1960** (Α' 77, όπως διευκρινίσθηκε με το **βδ/γμα 237/1961**, Α' 74), **κνα 2169/Τ/22.09.1960**, **κνα Α.18051/6819/22.07.1970** (Δ' 169) **βδ/γμα 448/1970** (Α' 145), **κνα 63348/28.07.1970** (Β' 599), άρθρο 6 (§ 18δ') **ν. 2160/1993**

**Ακύρωση εγκρίσεως περιβαλλοντικών όρων αποφάσεως περί ανακαινίσεως υφισταμένων και κατασκευής νέων εγκαταστάσεων τουριστικής μονάδας στη χερσονησίδα Λαγονησίου.**

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή, όπως συμπληρώθηκε με δύο δικόγραφα προσθέτων λόγων, ζητείται, παραδεκτώς, η ακύρωση της υπ' αριθ. .../17.8.2007 κοινής αποφάσεως των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Τουριστικής Ανάπτυξης και Εμπορικής Ναυτιλίας, με την οποία εγκρίθηκαν οι περιβαλλοντικοί όροι «για την ανακαίνιση υφιστάμενων κτισμάτων, την κατασκευή νέων και τη λειτουργία του συνόλου των χερσαίων εγκαταστάσεων της τουριστικής μονάδας με την επωνυμία ... ΑΑ' τάξης ή 5 αστέρων, συνολικής δυναμικότητας 1.385 κλινών (κατανεμημένων σε ξενοδοχεία κλασσικού τύπου, σε bungalows και σε επαύλεις - κατοικίες), μετά συνεδριακού κέντρου δυναμικότητας 1.030 συνόδρων, κέντρου θαλασσοθεραπείας δυναμικότητας 150 ατόμων κ.λπ., στο 40ό χιλιόμετρο Λεωφόρου Αθηνών -Σουνίου του Δήμου Καλυβίων Θορικού του Νομού Αττικής, ιδιοκτησίας ΕΟΤ και με φορέα εκμετάλλευσης και λειτουργίας ... ΑΕ. Η τελευταία αυτή εταιρεία, στην οποία έχει εκμισθωθεί η έκταση, επί της οποίας κείται η ανωτέρω τουριστική μονάδα, και η οποία ασκεί την κρινόμενη αίτηση, ζητεί την ακύρωση της ως άνω κοινής υπουργικής αποφάσεως, κατά το μέρος που με αυτή προβλέπεται (παρ. ε περ. 1) ότι τμήμα της εν λόγω εκτάσεως, επιφανείας 85,195 στρ., περιλαμβάνεται στην περιοχή με στοιχείο Η του από 17.2.1998 πδ/τος (Δ' 125), με το οποίο καθορίσθηκαν οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δομήσεως στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 περιοχή της χερσονήσου Λαυρεωτικής, όπου επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις: εγκαταστάσεις λουομένων (αποδυτήρια, ντους, WC, αναψυκτήρια, εγκαταστάσεις για θαλάσσια παιχνίδια), καθώς και χερσαίες και θαλάσσιες εγκαταστάσεις για την εξυπηρέτηση του ναυταθλητισμού.

5. Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την υπ' αριθ. Π. 12237/4667/30.6.1960 κοινή απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβερνήσεως και Οικονομικών (Δ' 92), όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθ. Α. 20918/4.9.1963 κοινή απόφαση των αυτών Υπουργών (Δ' 146), απαλλοτριώθηκε υπέρ και με δαπάνες του ΕΟΤ έκταση εμβαδού 251.715 τ.μ., αποτελούσα τη χερσονησίδα Λαγονησίου, προς εκτέλεση έργων τουριστικής αναπτύξεως. Ο έμπροσθεν της εκτάσεως αυτής αιγιαλός, ανήκων στο Δημόσιο, χαρακτηρίσθηκε ως τουριστικό δημόσιο κτήμα με το βδ/γμα 356/1960 (Α' 77), όπως αυτό διευκρινίσθηκε με το βδ/γμα 237/1961 (Α' 74) και ανατέθηκε στον ΕΟΤ η διοίκηση και διαχείρισή του με

την υπ' αριθ. 2169/Τ/22.9.1960 κοινή απόφαση των ίδιων ως άνω Υπουργών. Στη συνέχεια με την υπ' αριθ. Α. 18051/6819/22.7.1970 κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του Αναπληρωτή Υπουργού Συντονισμού (Δ' 169) κηρύχθηκε αναγκαστικώς απαλλοτριωτέα έκταση εμβαδού 40.300 τ.μ. περίπου υπέρ και με δαπάνες του ΕΟΤ «προς επέκτασιν των τουριστικών εγκαταστάσεων του ΕΟΤ εις "Λαγονήσι" Αττικής και την ολοκλήρωσιν των προγραμματισθέντων έργων τουριστικής αναπτύξεως». Το κείμενον έμπροσθεν της εν λόγω εκτάσεως («προς ανατολάς και εν επαφή του Τουριστικού Συγκροτήματος Λαγονησίου») και ανήκον στο Δημόσιο τμήμα του αιγιαλού χαρακτηρίσθηκε ως τουριστικό δημόσιο κτήμα με το βδ/γμα 448/1970 (Α' 145) και με την υπ' αριθ. 63348/28.7.1970 κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του Αναπληρωτή Υπουργού Συντονισμού (Β' 599) ανατέθηκε η διοίκηση και διαχείρισή του στον ΕΟΤ.

6. Επειδή, με τις διατάξεις του ν. 2160/1993 (Α' 118) προβλέφθηκε, μεταξύ άλλων, η δημιουργία συγκεκριμένων ζωνών τουρισμού και αναψυχής. Μεταξύ των περιοχών, στις οποίες αποφασίσθηκε η δημιουργία τέτοιας ζώνης, περιελήφθη και το «Λαγονήσι Αττικής» (άρθρο 6 παρ. 18 περ. β' στοιχείο Δ' του ανωτέρω νόμου), στην περ. δε δ' του προσαρτημένου στο άρθρο 41 παρ. 2 του ανωτέρω νόμου παραρτήματος Ι καθορίσθηκαν οι επιτρεπόμενες για την περιοχή αυτή χρήσεις γης, καθώς και οι όροι και περιορισμοί δομήσεως. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων, προβλέφθηκαν, στον αριθμό 1 (της περ. δ' του παραρτήματος Ι), ως χρήσεις γης, ξενοδοχεία, κατοικία, εμπορικές δραστηριότητες, συνεδριακός χώρος, κέντρα αναψυχής και διασκέδασης και καζίνο, με μέγιστο συντελεστή δομήσεως, αντιστοίχως, για τις δύο πρώτες 0,10, για την τρίτη 0,05, για την τέταρτη 0,015 και για την τελευταία 0,07 και, περαιτέρω, τα εξής: «2. Συντελεστής δόμησης 0,30 επί της συνολικής έκτασης. 3. Ποσοστό κάλυψης γηπέδου 20%. 4. ... 7. Οι χρήσεις αυτές θα αναπτυχθούν σε τμήμα γηπέδου ανώτατης έκτασης 75.000 τ.μ.». Με το άρθρο 31 του δημοσιευθέντος μετά την πρώτη συζήτηση της υποθέσεως ν. 4146/2013 (Α' 90/18.4.2013) αντικαταστάθηκαν οι ανωτέρω αριθμοί 1 και 2 της περ. δ' του παραρτήματος Ι της παρ. 2 του άρθρου 41 του ν. 2160/1993 και αυξήθηκαν ο συντελεστής δομήσεως επί της συνολικής εκτάσεως σε 0,45 και οι επιμέρους συντελεστές για ορισμένες από τις χρήσεις [συντελεστής δομήσεως για ξενοδοχεία 0,14, για κατοικίες 0,16, για εμπορικές δραστηριότητες 0,06 και για συνεδριακό χώρο (από προφανή παραδρομή αναφερόμενο ως «συνδεδετικό χώρο») 0,02]. Εξ άλλου, με το από 17.2.1998 πδ/γμα (Δ' 125/27.2.1998) καθορίσθηκαν οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δομήσεως στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 περιοχή της χερσονήσου Λαυρεωτικής (Ν. Αττικής) κατά περιοχές, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται αφενός μεν η περιοχή με στοιχείο Η και αφετέρου η «Περιοχή Τουρισμού και Αναψυχής Λαγονησίου», όπως αυτές φαίνονται στα διαγράμματα, αντίτυπα των οποίων σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύθηκαν με το διάταγμα (άρθρο 1). Στο άρθρο 2 του εν λόγω διατάγματος ορίσθηκαν, μεταξύ άλλων, τα εξής: α) στην περ. Θ ότι στην περιοχή με στοιχείο Η (παραλιακή) «1. ... επιτρέπονται οι χρήσεις: - Εγκαταστάσεις λουομένων (αποδυτήρια, ντους, W.C., αναψυκτήρια, εγκαταστάσεις για θαλάσσια παιχνίδια). - Εγκαταστάσεις χερσαίες και θαλάσσιες για την εξυπηρέτηση του ναυταθλητισμού. ... 2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων καθορίζονται ως εξής: α. Για εγκαταστάσεις λουομένων. - Μέγιστο

ποσοστό κάλυψης: επτά τοις εκατό (7%). - Συντελεστής δόμησης: 0,05. - Μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια: τριακόσια (300) τετραγωνικά μέτρα ...» και β) στην περίπτωση Ν ότι στην «Περιοχή Τουρισμού και Αναψυχής Λαγονησίου» «Οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται με τον ν. 2160/1993 (Α' 118)».

7. Επειδή, περαιτέρω, με το άρθρο 6 παρ. 18 περ. δ' του προαναφερθέντος ν. 2160/1993 ορίστηκε ότι η εκτέλεση των έργων που απαιτούνται για την δημιουργία, λειτουργία, εκμετάλλευση και οικονομική βιωσιμότητα των χαρακτηρισθεισών με τον εν λόγω νόμο ως ζωνών τουρισμού και αναψυχής μπορεί να παραχωρηθεί με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας (αρμοδιότητα, η οποία εν συνεχεία μεταβιβάστηκε στον Υπουργό Ανάπτυξης), μετά από δημόσιο διαγωνισμό, σε επιχείρηση ή επιχειρήσεις ως «φορέα διαχείρισης». Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, κατ' επίκληση, μεταξύ άλλων, των άρθρων 6 και 41 του ανωτέρω ν. 2160/1993 εκδόθηκε η υπ' αριθ. πρωτ. .../10.9.1998 προκήρυξη για την εκδήλωση ενδιαφέροντος συμμετοχής σε διεθνή πλειοδοτικό διαγωνισμό για την ανάθεση της τουριστικής αξιοποιήσεως και την παραχώρηση για μακροχρόνια χρήση και εκμετάλλευση εκτάσεως 326 στρεμμάτων στην περιοχή Λαγονησίου Αττικής. Η έκταση αυτή περιγράφεται στο άρθρο 1 παρ. 1.1 της προκηρύξεως ως εξής: «Η έκταση στην οποία ευρίσκεται το ξενοδοχειακό συγκρότημα του Λαγονησίου είναι μια μικρή χερσόνησος με επιφάνεια 251.715 τ.μ. (η οποία συνεχίζεται ανατολικά με μια παραλιακή λωρίδα, που καλύπτει το υπόλοιπο των 326,3 στρ.), στην ΝΔ Ακτή της Αττικής, στο ... χλμ. του μείζονα παραλιακού οδικού άξονα Αθηνών - Σουνίου». Ακολούθησε «ορθή επανάληψη» της ανωτέρω προκηρύξεως με στοιχεία .../1.10.1998, στην νεώτερη δε αυτή πράξη η προς παραχώρηση έκταση μειώθηκε σε 241 περίπου στρ. Κατ' εφαρμογή της νεώτερης αυτής προκηρύξεως και των υπ' αριθ. .../25.8.1998 (B' ...) και .../24.9.1998 (B' ...) αποφάσεων της Υπουργού Ανάπτυξης περί των όρων διενέργειας του διαγωνισμού για τη δημιουργία ζώνης τουρισμού και αναψυχής στην περιοχή Λαγονησίου, όπως αυτή χωροθετήθηκε με τις διατάξεις του ν. 2160/1993 (βλ. άρθρα 1 και 3 παρ. 4 της πρώτης από τις υπουργικές αυτές αποφάσεις, όπως τροποποιήθηκε με τη δεύτερη), διενεργήθηκε στις 17.12.1998 δημόσιος διεθνής πλειοδοτικός διαγωνισμός για την ανάθεση της τουριστικής αξιοποιήσεως της ανωτέρω εκτάσεως των 241 περίπου στρ. στην περιοχή Λαγονησίου. Το αποτέλεσμα του αφορώντος την εν λόγω έκταση διαγωνισμού κατακυρώθηκε, με την υπ' αριθ. .../14.5.1999 απόφαση της Υπουργού Ανάπτυξης (B' ...), στην κοινοπραξία των εταιρειών ... οι οποίες συνέστησαν στη συνέχεια την αιτούσα ανώνυμη εταιρεία ... ΑΕ). Μεταξύ της εν λόγω εταιρείας, ως φορέα διαχειρίσεως κατά τον ν. 2160/1993 της τουριστικής μονάδας, των εταιρειών που την είχαν ιδρύσει και του Υπουργού Ανάπτυξης, ενεργούντος ως νομίμου εκπροσώπου και για λογαριασμό του συμβαλλομένου, υπό την ιδιότητα του εκμισθωτή, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού» (ΕΟΤ), συνήφθη η υπ' αριθ. .../22.9.1999 μισθωτική σύμβαση, με αντικείμενο την παραχώρηση στην εταιρεία, για χρονικό διάστημα 40 ετών από την παράδοση του μισθίου (άρθρο 3ο της συμβάσεως), της χρήσεως και εκμεταλλεύσεως προς τουριστική αξιοποίηση εκτάσεως περίπου 241 στρ., εκ των οποίων 42,32 στρ. αποτελούν αιγιαλό, ο οποίος έχει χαρακτηριστεί τουριστικό δημόσιο κτήμα

(βδ/γμα 448/1970) και του οποίου η διοίκηση και διαχείριση έχει ανατεθεί στον ΕΟΤ και τα υπόλοιπα στρέμματα (στα οποία κείται το ξενοδοχειακό συγκρότημα του Λαγονησίου) προέρχονται από αναγκαστικές απαλλοτριώσεις και ανήκουν κατά κυριότητα στον ΕΟΤ (άρθρο 1ο παρ. 1 της συμβάσεως). Στην ανωτέρω σύμβαση αναφέρεται ότι η εκμισθούμενη έκταση είναι «μια μικρή χερσόνησος στη ΝΔ ακτή της Αττικής» (άρθρο 1ο παρ. 2) και ότι «οι χρήσεις και οι όροι και περιορισμοί δόμησης, που ισχύουν για όλη την παραπάνω έκταση είναι αυτές που προβλέπονται στο παράρτημα Ιδ του άρθρου 41 του ν. 2160/1993» (άρθρο 2 παρ. 6). Η σύμβαση αυτή τροποποιήθηκε με την νεώτερη υπ' αριθ. .../10.4.2003 σύμβαση μεταξύ αφενός της αιτούσης εταιρείας και των εταιρειών που την είχαν ιδρύσει και αφετέρου, υπό την ιδιότητα της εκμισθώτριας, της εταιρείας «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα ΑΕ» (ΕΤΑ ΑΕ), όπως είχε μετονομασθεί η «Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης Περιουσίας ΕΟΤ», στην οποία είχε ανατεθεί, με το 13 παρ. 1 του ν. 2636/1998 (Α' 198), όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 9 παρ. 6 του ν. 2837/2000 (Α' 178), η διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση της περιουσίας και των επιχειρηματικών μονάδων του ΕΟΤ και ως νόμιμοι εκπρόσωποι της οποίας παρέστησαν αφενός μεν ο Υπουργός Ανάπτυξης, ως εκπρόσωπος του Ελληνικού Δημοσίου, μοναδικού μετόχου της ανωτέρω εταιρείας, και αφετέρου ο διευθύνων Σύμβουλος αυτής. Με την δεύτερη αυτή σύμβαση, μεταξύ άλλων, ορίστηκε ως χρόνος ενάρξεως της μισθώσεως η 1.3.2000, οπότε παραδόθηκε ελεύθερο προς χρήση το μίσθιο στην μισθώτρια, και παρατάθηκε ο χρόνος της μισθώσεως για 17 ακόμη έτη (βλ. άρθρα πρώτο, δεύτερο παρ. 4 και πέμπτο παρ. 4). Περαιτέρω, στο άρθρο πέμπτο παρ. 4 τελευταίο εδάφιο της ανωτέρω συμβάσεως προβλέφθηκε το εξής: «Κατά την πορεία εκτέλεσης του εν γένει επενδυτικού προγράμματος, θα παραχωρηθεί στην μισθώτρια από την ΕΤΑ ΑΕ με αυτοτελή σύμβαση μίσθωσης διάρκειας ίσης με την κύρια σύμβαση η χρήση ακάλυπτης εδαφικής έκτασης παρακείμενης και σε επαφή με την έκταση του μισθίου της κύριας σύμβασης, εμβαδού μέτρων τετραγωνικών σαράντα χιλιάδων τριακοσίων (40.300 τ.μ.) περίπου ... ως και η χρήση του έμπροσθεν της έκτασης αυτής αιγιαλού, εμβαδού τριάντα τεσσάρων χιλιάδων τριακοσίων (34.300 τ.μ.) περίπου ...». Επακολούθησε το υπ' αριθ. .../30.9.2003 (θέμα ...) πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑ ΑΕ, με το οποίο, κατ' επίκληση, μεταξύ άλλων, της νομοθεσίας περί αιγιαλού και του Κανονισμού Μισθώσεων, Εκμισθώσεων κ.λπ. της ΕΤΑ ΑΕ, αποφασίστηκε η εκμίσθωση, με απ' ευθείας ανάθεση, στην αιτούσα εταιρεία ακάλυπτης εδαφικής εκτάσεως, συνολικής επιφάνειας 85.195 τ.μ., η οποία είναι παρακείμενη και σε επαφή με την έκταση που εκμισθώθηκε στην ίδια εταιρεία με την υπ' αριθ. .../22.9.1999 αρχική σύμβαση. Όπως δε προκύπτει από το «σχέδιο συμπληρωματικής μισθωτικής σύμβασης», που προσαρτάται στην ανωτέρω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑ ΑΕ (άρθρα πρώτο και πέμπτο παρ. 1), σε συνδυασμό με το υπ' αριθ. .../21.5.2003 τοπογραφικό διάγραμμα της Διεύθυνσης Εποπτείας της ΕΤΑ ΑΕ, η επίμαχη έκταση των 85.195 τ.μ. περιλαμβάνει αφ' ενός τμήμα 46.895 τ.μ., το οποίο είχε απαλλοτριωθεί υπέρ και με δαπάνες του ΕΟΤ, τα μεν 6.595 τ.μ. ως τμήμα μείζονος εκτάσεως που απαλλοτριώθηκε προς εκτέλεση έργων τουριστικής ανάπτυξης στην περιοχή Λαγονησίου (ΦΕΚ ... και ...), τα δε 40.300 τ.μ. «προς επέκτασιν των τουριστικών εγκαταστάσεων του ΕΟΤ εις "Λαγονήσι" Αττικής και την ολοκλήρωσιν των προγραμματισθέντων έργων τουριστικής αναπτύξεως» (ΦΕΚ



...). Το υπόλοιπο τμήμα της εκτάσεως των 85.195 τ.μ. (38.300 τ.μ.) αποτελεί αιγιαλό, ο οποίος έχει χαρακτηρισθεί ως τουριστικό δημόσιο κτήμα. Ειδικότερα, τμήμα 4.000 τ.μ. χαρακτηρίστηκε ως τουριστικό δημόσιο κτήμα με τα μνημονευθέντα στην προηγούμενη σκέψη βδ/τα 354/1960 (Α' 77) και 237/1961 (Α' 74), ενώ τα υπόλοιπα 34.300 τ.μ. με το επίσης μνημονευθέν βδ/γμα 448/1970 (Α' 145), η δε διοίκηση και διαχείριση των εν λόγω τμημάτων αιγιαλού ανετέθη στον ΕΟΤ (αντιστοίχως, αποφάσεις .../22.9.1960 των Υπουργών Προεδρίας της Κυβερνήσεως και Οικονομικών, Β' ... και .../28.7.1970 των Υπουργών Συντονισμού και Οικονομικών, Β' ...). Σε συνέχεια της ως άνω υπ' αριθ. .../30.9.2003 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑ ΑΕ υπεγράφη μεταξύ αφ' ενός της εν λόγω εταιρείας, εκπροσωπούμενης από τον Υπουργό Ανάπτυξης και τον Διευθύνοντα Σύμβουλο αυτής, και αφ' ετέρου της αιτούσης εταιρείας και των εταιρειών που την είχαν ιδρύσει η υπ' αριθ. .../3.11.2003 «συμπληρωματική μισθωτική σύμβαση ακινήτου», η οποία αφορά την ανωτέρω έκταση των 85.195 τ.μ. Με την σύμβαση αυτή συμφωνήθηκαν, μεταξύ άλλων, στο μεν άρθρο πέμπτο παρ. 2 ότι: «Σε περίπτωση που η μισθώτρια αποφασίσει να προβεί σε εκτέλεση εργασιών στην παραπάνω έκταση, σε συμμόρφωση πάντοτε με τις επιτρεπόμενες, για την περιοχή, χρήσεις, τους όρους και περιορισμούς δόμησης και κάθε άλλο όρο ή περιορισμό που θα αφορά την έκταση, οφείλει προηγουμένως, να υποβάλει στην ΕΤΑ ΑΕ πλήρη φάκελο για την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης των εργασιών ...», χωρίς να μνημονευθούν συγκεκριμένες διατάξεις ως προς το εφαρμοστέο πολεοδομικό καθεστώς, στο δε άρθρο έκτο παρ. 1 ότι: «Η χρήση του τμήματος της έκτασης που μισθώνεται με την παρούσα σύμβαση και αποτελεί αιγιαλό που έχει ανακηρυχθεί σε Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα [ΤΔΚ], θα γίνεται πάντοτε σε συμμόρφωση με την εκάστοτε ισχύουσα για τον αιγιαλό και τα ΤΔΚ νομοθεσία ...». Στη συνέχεια εκδόθηκε η ήδη προσβαλλόμενη κοινή υπουργική απόφαση, με την οποία ορίστηκε, μεταξύ άλλων (παρ. ε' περ. 1) ότι η ως άνω έκταση επιφάνειας 85,195 στρ. περιλαμβάνεται στην περιοχή με στοιχείο Η του από 17.2.1998 πδ/τος, στην οποία επιτρέπονται οι χρήσεις: εγκαταστάσεις λουομένων (αποδυτήρια, ντους, WC, αναψυκτήρια, εγκαταστάσεις για θαλάσσια παιχνίδια) και χερσαίες και θαλάσσιες εγκαταστάσεις για την εξυπηρέτηση του ναυταθλητισμού. Ενόψει προβλημάτων που δημιουργήθηκαν κατά την εκτέλεση των ως άνω συμβάσεων, μεταξύ άλλων και για το ζήτημα του εφαρμοστέου πολεοδομικού καθεστώτος στην εκμισθωθείσα, με την υπ' αριθ. .../2003 σύμβαση, έκταση -αν δηλαδή εφαρμοστέες είναι οι διατάξεις του παραρτήματος Ι περ. δ' του άρθρου 41 του ν. 2160/1993 ή εκείνες του άρθρου 2 περ. Θ' του από 17.2.1998 πδ/τος- υπεγράφη μεταξύ της ΕΤΑ ΑΕ, της αιτούσης εταιρείας και των εταιρειών που την είχαν ιδρύσει η υπ' αριθ. .../20.10.2009 τροποποιητική σύμβαση. Στην νεώτερη αυτή σύμβαση αναφέρεται (άρθρο 1) ότι, όπως βεβαίωναν οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, είχε κατά τον χρόνο εκείνο προωθηθεί σχέδιο σημειακής διορθώσεως της προσβαλλόμενης με την κρινόμενη αίτηση αποφάσεως, σχετική, όμως, απόφαση δεν είχε ακόμη εκδοθεί και, περαιτέρω, ότι «iii. ... Η Εκμισθώτρια θα συνδράμει τη Μισθώτρια σε διοικητικό και δικαστικό επίπεδο για τη διόρθωση της συμπληρωματικής ΜΠΕ [εννοείται η ήδη προσβαλλόμενη απόφαση], η οποία αποτελεί νόμιμη προϋπόθεση για την εκτέλεση του επενδυτικού έργου, όπως αυτή εκπονήθηκε από την

Μισθώτρια. ... vi. Συντελεστής Δόμησης της Παρακείμενης Έκτασης. Από την προκήρυξη του δημόσιου διεθνούς διαγωνισμού, αλλά και εν συνεχεία από την υλοποίηση της Αρχικής Σύμβασης, την υπογραφή της τροποποιητικής και της Συμπληρωματικής Σύμβασης καθώς και από τη Διαιτητική απόφαση [εννοείται η προαναφερθείσα υπ' αριθ. .../2006] προκύπτει ότι τα Μέρη αποδέχθηκαν με σειρά πράξεών τους ότι το σύνολο της τελικώς εκμισθωθείσας έκτασης ανέρχεται σε 326.000 τ.μ. και ρυθμίζεται πολεοδομικά από το Παράρτημα Ια του άρθρου 41 του ν. 2160/1993, όπως εξ άλλου δέχεται η υπ' αριθ. .../2003 πράξη του Ελεγκτικού Συνεδρίου, εκδοθείσα στο πλαίσιο του προσυμβατικού ελέγχου νομιμότητας του σχεδίου της Συμπληρωματικής Σύμβασης. Προς τη θέση αυτή συνήνεσαν και οι αρμόδιες υπηρεσίες της Πολεοδομίας του ΥΠΕΧΩΔΕ ... - Προς τη θέση ότι το σύνολο της εκμισθωθείσας έκτασης διέπεται από το ν. 2160/1993 έχει εκφράσει αντιρρήσεις η αρμόδια Πολεοδομία Μαρκοπούλου ... επικαλούμενη την εφαρμογή, ως προς την Παρακείμενη Έκταση του από 17.02.1998 (ΦΕΚ ...) πδ/γμα με την εφαρμογή του οποίου όμως μειώνεται σημαντικά ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης της έκτασης και καθίσταται αδύνατη η υλοποίηση του συνολικού εγκεκριμένου επενδυτικού σχεδίου. - Τα Μέρη συνομολογούν ότι το αμοιβαίο συμφέρον είναι να γίνει αποδεκτή από την αρμόδια Πολεοδομία η εφαρμογή του ν. 2160/1993, άρθρο 41, και προς το σκοπό αυτό θα προβούν από κοινού σε όλες τις αναγκαίες ενέργειες σε διοικητικό και δικαστικό επίπεδο για την έκδοση των αναγκαίων οικοδομικών αδειών, σύμφωνα με τις ρυθμίσεις αυτές. - Ρητά συμφωνείται ... ότι σε περίπτωση δυσμενούς σε σχέση με τα ανωτέρω οριστικής έκβασης του θέματος είτε από την Πολεοδομία είτε από τα Δικαστήρια, ουδεμία ευθύνη φέρει η Εκμισθώτρια, υπό την προϋπόθεση ότι έχει κάνει κάθε τι αναγκαίο και έχει συνδράμει την Μισθώτρια ...».

8. Επειδή, με το άρθρο 25ο παρ. 1 της προαναφερθείσας, αρχικής, υπ' αριθ. .../1999 μισθωτικής συμβάσεως, με την οποία εκμισθώθηκε στην αιτούσα εταιρεία έκταση 241 περίπου στρεμμάτων, ορίστηκε ότι: «Κάθε διαφορά μεταξύ του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού [ΕΟΤ] αφενός και του Μισθωτή - Φορέα Διαχείρισης αφετέρου, που θα ανακύπτει από την εφαρμογή και εκτέλεση της παρούσας σύμβασης και θα αναφέρεται στην εκτέλεση ή την ερμηνεία των όρων αυτής και ιδίως στον τρόπο εκπληρώσεως των συμβατικών υποχρεώσεων του Μισθωτή - Φορέα Διαχείρισης και στο ύψος της επένδυσης που έχει αναλάβει την υποχρέωση να πραγματοποιήσει, θα επιλύεται αποκλειστικά με διαιτησία, από διαιτητικό δικαστήριο ...». Λόγω διαφορών που δημιουργήθηκαν κατά την εκτέλεση των τριών μισθωτικών συμβάσεων, η αιτούσα εταιρεία προσέφυγε στο διαιτητικό δικαστήριο κατά της εταιρείας «Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης ΑΕ», όπως είχε μετονομασθεί, με το άρθρο 2 παρ. 1 στοιχ. δ' του ν. 3270/2004 (Α' 180), η προαναφερθείσα εταιρεία «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα ΑΕ». Με την υπ' αριθ. .../2006 απόφαση του διαιτητικού δικαστηρίου, μεταξύ άλλων, υποχρεώθηκε η ως άνω καθ' ης εταιρεία να παραδώσει στην αιτούσα την ακάλυπτη χρήση της, κείμενης σε επαφή με την χερσονησίδα Λαγονησίου, εκτάσεως των 85.195 τ.μ., την οποία μέχρι τότε αρνείτο να παραδώσει, με την αιτιολογία ότι την έκταση αυτή διεκδικεί ο Δήμος Καλυβίων Θορικού. Περαιτέρω, με την ανωτέρω διαιτητική απόφαση, στην οποία δεν υπάρχει αναφορά ως προς το εφαρμοστέο στην εν λόγω έκταση πολεοδομικό καθεστώς, απερρίφθη αίτημα της αιτούσης εταιρείας να

αναγνωρισθεί «η υποχρέωση και ευθύνη της καθ' ης προκειμένου οι οικοδομικές άδειες για την κατασκευή των συμβατικών έργων να εκδίδονται εντός διμήνου από την υποβολή των φακέλων στην αρμόδια Πολεοδομία», με την αιτιολογία ότι η παραδοχή του εν λόγω αιτήματος προϋποθέτει ότι η καθ' ης έχει αρμοδιότητα ελέγχου των υπηρεσιών πολεοδομίας και εξουσία εξαναγκασμού αυτών, πράγμα το οποίο δεν είναι αληθές, καθόσον η καθ' ης είναι απλή ανώνυμη εταιρεία που δεν συνδέεται ιεραρχικά με δημόσιες υπηρεσίες και, ως εκ τούτου, ουδεμία ευθύνη φέρει για οποιαδήποτε διοικητική υπέρβαση του χρόνου εκδόσεως των οικοδομικών αδειών (σελ. 32 της αποφάσεως). Στη συνέχεια η αιτούσα εταιρεία, επικαλούμενη το γεγονός ότι ο μεν Δήμος Καλυβίων εξακολουθούσε να χρησιμοποιεί παρανόμως και αυθαίρετως την επίμαχη έκταση, η δε εταιρεία «Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης ΑΕ» δεν προέβαινε σε καμία δικαστική ενέργεια για την αποβολή του Δήμου από αυτήν, προσέφυγε και πάλι στη διαιτησία κατά της εν λόγω εταιρείας και ζήτησε αποκατάσταση της ζημίας που υπέστη από το γεγονός ότι η καθ' ης εταιρεία καθυστέρησε να της παραδώσει την συμφωνημένη και ανεμπόδιστη χρήση της εκμισθωθείσης με την υπ' αριθ. .../2003 σύμβαση εκτάσεως, με συνέπεια να μην μπορεί να υλοποιήσει το επενδυτικό της πρόγραμμα σύμφωνα με τον συμφωνημένο προορισμό του μισθίου. Επί της προσφυγής αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθ. .../2010 διαιτητική απόφαση, με την οποία υποχρεώθηκε η «Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης ΑΕ» να καταβάλει στην αιτούσα εταιρεία, νομιμοτόκως, αποζημίωση 10.034.879 ευρώ, με την εξής αιτιολογία: «Εξ αιτίας της ... από την πλειοψηφία του Δικαστηρίου γενομένης δεκτής ως άνω υπερημερίας της καθ' ης η προσφυγή Εταιρείας Τουριστικής Ανάπτυξης ΑΕ να παραδώσει στην προσφεύγουσα την ακώλυτη συμφωνημένη χρήση του μισθίου μέχρι την ... συμβατικώς ορισμένη προθεσμία της 4.12.2003 και παραλλήλως να συμπράξει στην έγκριση και προώθηση των αναγκαίων μελετών, η μισθώτρια δεν μπόρεσε να υλοποιήσει εντός του προγραμματισθέντος χρόνου και ακολούθως να εκμεταλλευθεί το επιχειρησιακό της πρόγραμμα, το οποίο περιελάμβανε: α) Εκμετάλλευση οργανωμένων παραλιών δύο περιοχών μήκους 150 και 300 μ. με χώρο σταθμεύσεως 330 ΙΧΕ αυτοκινήτων, δύο εστιατόρια, έξι snack bar και έξι καταστήματα πωλήσεως διαφόρων συναφών με τη χρήση των παραλιών ειδών. Και β) Δημιουργία Ναυταθλητικού Κέντρου με δραστηριότητες θαλασσιών αθλημάτων και κέντρο καταδύσεων, δύο εστιατόρια, τρία «μπαρ», τέσσερα γήπεδα, υπόγειο πάρκινγκ 280 θέσεων, κλειστή και ανοιχτή πισίνα και ανοιχτό θέατρο» (σελ. 56 της διαιτητικής αποφάσεως). Το διαιτητικό δικαστήριο, προκειμένου να απορρίψει ενστάσεις της καθ' ης εταιρείας και να κρίνει επί του ζητήματος της υπερημερίας αυτής ως προς την παράδοση της ανεμπόδιστης χρήσεως της επίμαχης εκτάσεως, δέχθηκε, μεταξύ άλλων, τα εξής: α) ότι «κατ' ουσίαν η εκμισθώτρια υποδαύλιζε τις αυθαίρετες ενέργειες του Δήμου [Καλυβίων], αρνούμενη να εγκρίνει τις υποβαλλόμενες από την μισθώτρια σχετικές τεχνικές μελέτες για την κατασκευή του Ναυταθλητικού Κέντρου στο τμήμα ιδιοκτησίας του ΕΟΤ καθώς και των λοιπών εγκαταστάσεων του επενδυτικού της προγράμματος, με την προφανώς αβάσιμη αιτιολογία ότι η μίσθια έκταση υπάγεται στο από 27.2.1998 πδ/γμα περί Λαυρεωτικής Ζώνης και όχι στο ν. 2160/1993, όπως ρητώς είχε συνομολογηθεί με όλες τις Μισθωτικές Συμβάσεις και η ίδια κατ' επανάληψη είχε αποδεχθεί. Απέστειλε μάλιστα το υπ' αριθ. 7694/17-12-

2003 έγγραφό της, με το οποίο διαβεβαίωνε τον Δήμαρχο Καλυβίων ότι το σχέδιο ανάπτυξης θα διαμορφωθεί στα πλαίσια του π.δ. Περί Λαυρεωτικής Ζώνης. Στη συνέχεια δε ο τελευταίος με το υπ' αριθ. .../8.1.2004 έγγραφό του προς το Νομάρχη Ανατολικής Αττικής και το Πολεοδομικό Γραφείο Μαρκοπούλου, εφιστούσε την προσοχή τους για την τήρηση του ως άνω π.δ/τος. Με τον τρόπο αυτόν η ΕΤΑ ΑΕ παραγνώριζε τα δικαιώματα του υποκατασταθέντος από αυτήν ΕΟΤ για κυριότητα και αποκλειστική διοίκηση και διαχείριση της μίσθιας έκτασης και καθ' ομολογία της, κατέστησε το ζήτημα δισεπίλυτο ... Και όλα αυτά παρά τις αλληπάλληλες παραδοχές περί του αντιθέτου από δικαστήρια και αρμόδιες Αρχές (βλ. ... ήδη υπ' αριθ. 2685/27.8.2010 απόφαση ΣτΕ) και τις συνεχείς οχλήσεις της μισθώτριας ... Αλλά και ήδη μετά ταύτα η εκμισθώτρια αρκείται απλώς στην επιβεβαίωση των αυθαιρεσιών του Δήμου Καλυβίων και στην αποστολή εγγράφων διαμαρτυρίας, χωρίς να λαμβάνει κατάλληλα και τελεσφόρα μέτρα για την αποβολή του από το μίσθιο, ώστε να καταστεί εφικτή η παράδοση στη μισθώτρια της ανενόχλητης χρήσεώς του, προέβη μάλιστα σε προέγκριση ορισμένων μελετών, αλλά και πάλι με την επιφύλαξη ισχύος του πδ/τος περί Λαυρεωτικής. Με βάση όλα τα ανωτέρω, η καθ' ης η προσφυγή - εκμισθώτρια βρίσκεται σε διαρκή υπερημερία περί την εκπλήρωση των συμβατικών της υποχρεώσεων για έγκαιρη και ανεμπόδιστη παραχώρηση της συμφωνημένης χρήσεως της μίσθιας έκτασης στην προσφεύγουσα - μισθώτρια καθώς και να συμβάλλει στην ανεπιφύλακτη έγκριση και περαιτέρω προώθηση για τελική έγκριση των αναγκαίων μελετών, με αποτέλεσμα η μισθώτρια να αδυνατεί να εκμεταλλευθεί αυτήν σύμφωνα με τον συμφωνημένο προορισμό της και να υλοποιήσει το επενδυτικό της πρόγραμμα ...» (σελ. 21-23 της ως άνω διαιτητικής αποφάσεως), β) ότι οι τρεις συμβάσεις (.../1999, .../2003 και .../2003) «τελούν σε ενότητα του περιεχομένου τους και διέπονται από το ίδιο νομικό καθεστώς των επικαλουμένων από αυτές διατάξεων του άρθρ. 6 παρ. 18 ν. 2160/1993, αφορούν δε μίσθια εκτάσεις για τη δημιουργία ζώνης τουριστικής ανάπτυξης που περιήλθαν στον ΕΟΤ το μεν κατά διοίκηση και διαχείριση τμήματος αιγιαλού που κηρύχθηκε προς τούτο ως Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα, το δε κατά κυριότητα κατόπιν απαλλοτριώσεως του όπισθεν αυτού τμήματος, επί του οποίου δεν αποκλείεται η κατασκευή του προβλεπόμενου από την μισθώτρια Ναυταθλητικού Κέντρου, όπως αυτά προέκρινε το Ελεγκτικό Συνέδριο με την .../2003 Πράξη Ζ' Κλιμακίου και ήδη το ΣτΕ με την 2685/2010 απόφαση Δ' Τμήματος» (σελ. 45 της ως άνω διαιτητικής αποφάσεως), γ) ότι ισχυρισμός της καθ' ης εταιρείας, κατά τον οποίο «λόγω του κοινόχρηστου χαρακτήρα του αιγιαλού της μίσθιας εκτάσεως, είναι ανεπίτρεπτη η αξιοποίησή του με ομπρέλες και ξαπλώστρες και ότι η παραχώρηση τέτοιου δικαιώματος υπάγεται σε ειδικό καθεστώς, περί του οποίου δεν πρόκειται ... καθόσον η μίσθια περιοχή εμπίπτει στο από 27.2.1998 πδ/γμα περί Λαυρεωτικής Ζώνης και ως εκ τούτου είναι ανεπίτρεπτη η κατασκευή ναυταθλητικού κέντρου επ' αυτής και γενικώς η υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος της προσφεύγουσας ...», ερείδεται επί εσφαλμένης βάσεως, «εφόσον ... η κρίσιμη υπ' αριθ. .../2003 Συμπληρωματική Σύμβαση διέπεται από τις διατάξεις του ν. 2160/1993 και η μίσθια έκταση δεν υπάγεται στο από 27.2.1998 πδ/γμα περί Λαυρεωτικής Ζώνης, οι δε αναφερόμενες εκκρεμότητες εγκρίσεως των σχετικών με την επένδυση μελετών δεν μπορούν να απαλλάξουν την εκμισθώτρια από την



βασική υποχρέωσή της για ανεμπόδιστη παράδοση της χρήσεως του μισθίου, εφόσον μάλιστα, όπως έκρινε αμετακλήτως και η υπ' αριθ. 4/2006 διαιτητική απόφαση, για την άρση αυτών ήταν η ίδια υπόχρη, η οποία ωστόσο προέβαλλε την αβάσιμη άποψη περί ισχύος διαφορετικού νομικού καθεστώτος ...» (σελ. 45 και 46 της ως άνω διαιτητικής αποφάσεως), και δ) ότι «στην από την καθ' ης η προσφυγή [δηλαδή την «Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης ΑΕ»] επικαλούμενη αβεβαιότητα περί το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς της μίσθιας έκτασης και την εντεύθεν δημιουργία των αναφερομένων εκκρεμοτήτων και προβλημάτων, συνέβαλε η ίδια η εκμισθώτρια με την αντισυμβατική αδράνειά της να αποβάλλει από το μίσθιο τον καταληψία Δήμο και με την άρνησή της να εγκρίνει ανεπιφυλάκτως τις σχετικές μελέτες, αποδεχομένη την αβάσιμη άποψη ότι επί του μισθίου ισχύει το περί Λαυρεωτικής πδ/γμα και όχι ο ν. 2160/1993, αλλά και με την προβολή από την ίδια της ως άνω καταφανώς εσφαλμένης απόψεώς της προς τον καταληψία Δήμο Καλυβίων και με την προτροπή της προς την μισθώτρια να αποφύγει οποιαδήποτε ενέργεια στο μίσθιο χωρίς τη συγκατάθεση εκείνου ...» (σελ. 54, 55 της ως άνω διαιτητικής αποφάσεως). Στη συνέχεια η αιτούσα εταιρεία ζήτησε να αναγνωρισθεί ότι δεν πάσχουν ακυρότητα και δεν έχουν ανατραπεί ούτε η υπ' αριθ. .../20.10.2009 σύμβαση ούτε το συνημμένο σε αυτήν, ως παράρτημα, από 28.8.2009 ιδιωτικό συμφωνητικό. Επί της προσφυγής αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθ. .../2011 διαιτητική απόφαση. Με την απόφαση αυτή το διαιτητικό δικαστήριο αναγνώρισε ότι δεν πάσχουν ακυρότητα η ανωτέρω σύμβαση, καθώς και το παράρτημά της (από 28.8.2009 ιδιωτικό συμφωνητικό), και ότι, επομένως, οι όροι τους πρέπει να εφαρμοσθούν από την «Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης ΑΕ», υποχρέωσε δε την τελευταία, με απειλή επιβολής χρηματικής ποινής, να απαλείψει από την ιστοσελίδα της, καθώς και να γνωστοποιήσει την διαιτητική απόφαση στο Υπουργείο Οικονομικών, ώστε να απαλειφθεί και από την ιστοσελίδα του, κάθε ισχυρισμός σχετικός με την αμφισβήτηση του κύρους των ως άνω συμβατικών κειμένων και να παραλείπει να διαδίδει στο μέλλον τέτοιου είδους αμφισβητήσεις. Για να καταλήξει στην κρίση του αυτή το διαιτητικό δικαστήριο απέρριψε ισχυρισμό της ΕΤΑ ΑΕ περί αντιθέσεως της ανωτέρω συμβάσεως και του παραρτήματος αυτής στις διατάξεις των άρθρων 178 επ. του Αστικού Κώδικα. Περαιτέρω δε το δικαστήριο δέχθηκε ότι η εκμισθώτρια και όχι η μισθώτρια παραβίασε ευθέως τις διατάξεις αυτές και προέβη στις εξής διαπιστώσεις: «6) ... (α) Ο ν. 2160/1993 ... ορίζει στο άρθρο 6 παρ. 18β' ότι «οι όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσης γης» του άρθρου 41, εφαρμόζονται και στην «περιοχή Λαγονησίου» και όχι στην «χερσονησίδα Λαγονησίου» και αυτό, γιατί ο νομοθέτης είχε υπόψη του ότι η «παρακείμενη έκταση», απαλλοτριώθηκε το έτος 1970 για την «επέκταση των εκεί εγκαταστάσεων του ΕΟΤ και την ολοκλήρωση των προγραμματισθέντων έργων τουρισμού και αναψυχής» και ότι υπάγεται στην περιοχή Λαγονησίου. (β) Στην να .../25.8.1998 για τη διενέργεια του διαγωνισμού με τον ν. 2160/1993, η οποία αφορούσε το σύνολο της έκτασης των 326 στρ. (γ) Η Προκήρυξη .../10.09.1998 εκδόθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2160/1993, για την εκμίσθωση 326 στρ. (δ) Με το υπ' αριθ. .../14.2.2001 έγγραφο της Πολεοδομίας Μαρκοπούλου προς τον ΕΟΤ γνωστοποιεί, ότι: «... για την έκταση του ΕΟΤ στο Λαγονήσι ισχύει ειδικό Διάταγμα όρων δόμησης (ν. 2160/1993, Α' 118)». (ε) Οι Νομικοί Σύμβουλοι του ΕΟΤ και της ΕΤΑ ΑΕ γνωμοδοτούν, ότι επί της

Παρακείμενης Έκτασης εφαρμόζεται ο ν. 2160/1993 ... (ζ) Η Διαιτητική Απόφαση .../16.01.2006 έκρινε αμετακλήτως ότι η έκταση των 326 στρ. είναι ενιαία, υπαγόμενη συνεπώς στο ν. 2160/1993. (η) Στο υπ' αριθ. πρωτ. ... έγγραφο της 18.7.2008 του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής αναφέρεται χαρακτηριστικά, ότι "... το σύνολο της έκτασης του ΕΟΤ στο Λαγονήσι συνιστά ενιαία και αδιαίρετη εδαφική και τουριστική ενότητα σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 18β' του ν. 2160/1993 ...». (θ) Το ΣτΕ (Δ' Τμήμα) με την απόφασή του 2685/27.08.2010, καθόσον έκρινε ότι ολόκληρη η έκταση των 326 στρ. υπάγεται στον ν. 2160/1993. (ι) Τέλος, το Διαιτητικό Δικαστήριο (απόφαση .../14.12.2010) έκρινε ότι η παρακείμενη έκταση υπάγεται στον ν. 2160/1993. 7) Η ΕΤΑ ΑΕ αγνόησε υπαιτιώς τις δεσμευτικές για αυτή πράξεις και δικαστικές αποφάσεις και, κατ' αντίθεση προς τα συμφέροντά της συντάχθηκε με τις απόψεις του καταπατητή Δημάρχου Καλυβίων, περί υπαγωγής της παρακείμενης στο πδ/γμα περί Λαυρεωτικής ... αφ' ενός παρακάλυψα την προώθηση των φακέλων για έκδοση οικοδομικών αδειών και αφ' ετέρου περιορίζουσα τον συντελεστή δόμησης, ενώ είχε εγκρίνει το συνολικό επενδυτικό έργο μετά τη σύμβαση .../2003». Τέλος, επί αμφισβητήσεως από την «Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης ΑΕ» του κύρους της υπ' αριθ. .../2003 συμβάσεως, με την οποία εκμισθώθηκε στην αιτούσα εταιρεία η επίμαχη έκταση, για το λόγο ότι είχε συναφθεί με απ' ευθείας ανάθεση χωρίς να διενεργηθεί προηγούμενος διαγωνισμός, εκδόθηκε η υπ' αριθ. .../2011 διαιτητική απόφαση. Με την απόφαση αυτή έγιναν δεκτά, μεταξύ άλλων, τα εξής: «Από το σύνολο των όρων και των τριών ... συμβάσεων (αρχικής, τροποποιητικής και συμπληρωματικής), προκύπτει ότι κάθε μία επομένη σύμβαση αναφέρεται στις προηγούμενες και διατυπώνει το περιεχόμενό της σε αλληλουχία με τις υπόλοιπες ... και οι τρεις συγκροτούν το σύνολο ενιαίας συμβάσεως ... και διέπονται από το ίδιο νομικό καθεστώς. Άλλωστε, το ενιαίο των ανωτέρω συμβάσεων και της από κοινού υπαγωγής τους ως αναπόσπαστου συνόλου στο νομικό καθεστώς που ορίζεται από τον ν. 2160/1993, προκύπτει και από το σκεπτικό τόσο της υπ' αριθ. .../2010 Διαιτητικής απόφασης, όσο και της προηγούμενης υπ' αριθ. .../2006 ομοίας. Έτσι η ένδικη υπ' αριθ. .../2003 Σύμβαση μίσθωσης, αποτελεί λειτουργικά ενιαίο όλο με την Αρχική Σύμβαση (.../1999) και την Α' Τροποποιητική (.../2003), σε εκτέλεση της οποίας άλλωστε καταρτίστηκε. Εντάσσονται δηλαδή στο πλαίσιο συμβιβασμού με την προσφεύγουσα [δηλαδή την ΕΤΑ ΑΕ] και με την έννοια αυτή δεν απαιτείτο η τήρηση διαγωνιστικής διαδικασίας για καμία από τις δύο τελευταίες. ...» (σελ. 17 και 18 της ως άνω διαιτητικής αποφάσεως). Η εκμισθώτρια εταιρεία άσκησε αγωγές, με τις οποίες ζήτησε την αναγνώριση της ανυπαρξίας ή της ακυρότητας των ανωτέρω τεσσάρων διαιτητικών αποφάσεων. Με τις υπ' αριθ. 4208/2011 και 4218/2011 αποφάσεις του Εφετείου Αθηνών αναγνωρίστηκε η ανυπαρξία, αντιστοίχως, των ανωτέρω υπ' αριθ. .../2006, κατά το μέρος που αφορούσε την εκμισθωθείσα στην αιτούσα εταιρεία έκταση των 85.195 τ.μ. και .../2010 διαιτητικών αποφάσεων, λόγω ελλείψεως συμφωνίας περί υπαγωγής σε διαιτησία των διαφορών που θα ανέκυπταν από την εκτέλεση της υπ' αριθ. .../2003 μισθωτικής συμβάσεως (άρθρο 901 παρ. 1 περ. α' ΚΠολΔ), ενώ με τις υπ' αριθ. 461/2013 και 462/2013 αποφάσεις του Εφετείου Αθηνών ακυρώθηκαν οι υπ' αριθ. .../2011 και .../2011 διαιτητικές αποφάσεις, λόγω αντιθέσεώς των προς διατάξεις δημοσίας τάξεως (άρθρο 897 αριθ. 6 ΚΠολΔ). Οι ανωτέρω τέσσερις αποφάσεις του

Εφετείου Αθηνών αναιρέθηκαν, αντιστοίχως, με τις υπ' αριθ. 1568/2014, 1569/2014, 1579/2014 και 1578/2014 αποφάσεις του Αρείου Πάγου, κατόπιν αιτήσεων, μεταξύ άλλων, της αιτούσης εταιρείας. Οι πρώτες δύο αποφάσεις (4208 και 4218/2011) του Εφετείου Αθηνών αναιρέθηκαν για τον λόγο ότι το δικαστήριο αυτό δεν είχε προσφύγει στους περιεχόμενους στα άρθρα 173 και 200 του Αστικού Κώδικα ερμηνευτικούς των δικαιοπραξιών κανόνες για να ερμηνεύσει, αν οι συμβαλλόμενοι ήθελαν να εφαρμοσθεί και προκειμένου περί των διαφορών από την υπ' αριθ. .../2003 μισθωτική σύμβαση η συμφωνία περί διαιτησίας, που είχε συνομολογηθεί με την αρχική υπ' αριθ. .../1998 μισθωτική σύμβαση. Οι άλλες δύο αποφάσεις του Εφετείου Αθηνών (461 και 462/2013) αναιρέθηκαν για τον λόγο ότι είχαν καταλήξει στην κρίση τους «ύστερα από εκτίμηση των αποδείξεων δίκην ουσιαστικού πολιτικού εφετείου, ως δικαστηρίου δεύτερου βαθμού και όχι με επισκόπηση του διατακτικού και των αιτιολογιών της πλειοψηφίας της διαιτητικής απόφασης που στηρίζουν το διατακτικό της» χωρίς να δέχονται ότι τα συγκροτούντα το αποδεικτικό τους πόρισμα πραγματικά περιστατικά αποτελούν και παραδοχές των προσβληθεισών διαιτητικών αποφάσεων, αλλά και χωρίς να παραθέτουν τις ίδιες παραδοχές. Με τις ανωτέρω δε αναιρετικές αποφάσεις οι υποθέσεις παραπέμφθηκαν για περαιτέρω εκδίκαση στο Εφετείο Αθηνών. Κατόπιν τούτου εκδόθηκαν οι υπ' αριθ. 495, 496, 497 και 498/2016 αποφάσεις του Εφετείου Αθηνών (οι οποίες δημοσιεύθηκαν στις 12.2.2016), με τις οποίες απερρίφθησαν οι αγωγές της εκμισθώτριας εταιρείας (η οποία είχε μετονομασθεί σε «Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου ΑΕ» με το άρθρο 1 της υπ' αριθ. Δ6Α 1162069 ΕΞ 2011/28.11-2.12.2011 κοινής υπουργικής απόφασης, Β' 2779) περί αναγνώρισης της ανυπαρξίας ή της ακυρότητας των προαναφερθεισών διαιτητικών αποφάσεων. Στις δίκες ενώπιον του Εφετείου παρενέβη προσθέτως υπέρ της ενάγουσας εταιρείας το Δημόσιο, εκπροσωπούμενο από τον Υπουργό Οικονομικών, με την ιδιότητα του αποκλειστικού μετόχου και εποπτεύοντος την ως άνω εταιρεία. Με τις πρώτες δύο από τις ανωτέρω αποφάσεις του Εφετείου (495 και 496/2016), οι οποίες αφορούσαν, αντιστοίχως, τις υπ' αριθ. .../2006 και .../2010 διαιτητικές αποφάσεις, κρίθηκε ότι οι τρεις συμβάσεις (αρχική, τροποποιητική και συμπληρωματική) «τελούν σε ενότητα περιεχομένου και διέπονται από το ίδιο νομικό καθεστώς των διατάξεων του ν. 2160/1993 και ως εκ τούτου η περιεχόμενη στην Αρχική Σύμβαση ρήτρα διαιτησίας καταλαμβάνει και τις διαφορές που ανακύπτουν από τις λοιπές χωρίς να απαιτείται η επανάληψη της διαιτητικής ρήτρας» και ότι, ως εκ τούτου, δεν συντρέχει η κατά το άρθρο 901 παρ. 1 περ. α' ΚΠολΔ προϋπόθεση για την αναγνώριση της ανυπαρξίας των ανωτέρω διαιτητικών αποφάσεων. Περαιτέρω, με την δεύτερη από τις ανωτέρω αποφάσεις του Εφετείου (496/2016) έγινε δεκτό, μεταξύ άλλων, το εξής: «απορριπτέος κρίνεται και ο ... λόγος ακύρωσης κατ' άρθρο 897 αρ. 6 ΚΠολΔ, λόγω παραβίασης των δημοσίας τάξεως διατάξεων ... 1, 2 του από 27.02.1998 προεδρικού διατάγματος "Λαυρεωτικής", διότι η κρίσιμη υπ' αριθ. 633/2003 Συμπληρωματική Σύμβαση, διέπεται από τις διατάξεις του ν. 2160/1993 και η μίσθια έκταση δεν υπάγεται στο από 27.02.1998 πδ/γμα "Περί Λαυρεωτικής Ζώνης" ... οι δε εκκρεμότητες εγκρίσεως των σχετικών με την επένδυση μελετών, δεν μπορούν να απαλλάξουν την εκμισθώτρια από τη βασική υποχρέωσή της για ανεμπόδιστη παράδοση της χρήσεως του μισθίου, εφόσον μάλιστα, όπως έκρινε αμετακλήτως και η υπ' αριθ. .../2006 Διαιτητική απόφαση,

για την άρση αυτών ήταν η ίδια υπόχρεη, η οποία, ωστόσο, όπως ειδικότερα εκτίθεται στο αιτιολογικό της επίμαχης διαιτητικής απόφασης [δηλαδή της υπ' αριθ. .../2010], προέβαλε την αβάσιμη άποψη περί ισχύος διαφορετικού νομικού καθεστώτος». Με τις άλλες δύο αποφάσεις του Εφετείου Αθηνών (497 και 498/2016), οι οποίες αφορούσαν, αντιστοίχως, τις υπ' αριθ. 43/2011 και 32/2011 διαιτητικές αποφάσεις, κρίθηκε, «κατόπιν ερεύνης των παραδοχών του αιτιολογικού» των εν λόγω αποφάσεων, ότι αυτές δεν αντίκεινται σε κανόνες δημοσίας τάξεως και ότι, ως εκ τούτου, δεν ιδρύεται ο κατά το άρθρο 897 αριθ. 6 ΚΠολΔ λόγος ακυρώσεως.

9. Επειδή, από τα εκτεθέντα στις προηγούμενες σκέψεις προκύπτει ότι με τον προσβαλλόμενο όρο [που περιλαμβάνεται στην παρ. ε' περ. 1 της υπ' αριθ. 170902/3183/17.8.2007 κοινής υπουργικής απόφασεως και σύμφωνα με τον οποίο τμήμα, επιφανείας 85,195 στρ., της εκτάσεως, στην οποία αφορά η εν λόγω απόφαση, περιλαμβάνεται στην περιοχή με στοιχ. Η του από 17.2.1998 πδ/τος (Δ' 125), στην οποία επιτρέπονται οι χρήσεις εγκαταστάσεων λουομένων και χερσαίων και θαλασσίων εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση του ναυταθλητισμού], η Διοίκηση θεώρησε ότι η παραλιακή λωρίδα, που περιλαμβάνεται στην τελικώς εκμισθωθείσα στην αιτούσα για τη λειτουργία τουριστικής μονάδος ενιαία έκταση των 326.000 τ.μ., δεν είχε εμπέσει στις προγενέστερες ειδικές ρυθμίσεις του ν. 2160/1993 και ότι, ως εκ τούτου, αφού παρέμενε, από την κρίσιμη εν προκειμένω άποψη, αρύθμιστη, ενέπεσε στις μεταγενέστερες ρυθμίσεις του από 17.2.1998 πδ/τος, περιληφθείσα, ειδικότερα στην περιοχή με στοιχείο Η αυτού. Όπως, όμως, προκύπτει από τα αυτά στοιχεία, ούτε από το κείμενο ούτε από τα στοιχεία που συνοδεύουν τον ν. 2160/1993 προέκυπτε με σαφήνεια, αν η επίμαχη λωρίδα, που είχε, πάντως, και αυτή αποκτηθεί από τον ΕΟΤ για τον αυτό ενιαίο σκοπό τουριστικής αναπτύξεως όπως και η χερσονησίδα Λαγονησίου, ενέπεσε στο ρυθμιστικό πεδίο του νόμου αυτού. Ούτε, εξ άλλου, είναι σαφές αν η λωρίδα αυτή ενέπεσε στη ρύθμιση της περιοχής με στοιχείο Η του από 17.2.1998 πδ/τος, η οποία, άλλωστε, είναι κατά τούτο γενική σε σχέση με την ειδική ρύθμιση του ν. 2160/1993, δεδομένου ότι η αντιμετώπιση του ζητήματος αυτού προϋποθέτει την επίλυση του προηγούμενου, εφόσον, αν η επίμαχη λωρίδα ενέπιπτε στη ρύθμιση του ν. 2160/1993, θα έπρεπε να θεωρηθεί ότι εξαιρέθηκε, ως περιοχή ειδικής ρυθμίσεως, από το πεδίο εφαρμογής του από 17.2.1998 πδ/τος. Το ζήτημα αυτό, αναγόμενο στην ερμηνεία του περιεχομένου προπαρασκευαστικών εργασιών και τεχνικών διαγραμμάτων, είναι κατ' εξοχήν τεχνικό και για την αντιμετώπισή του η Διοίκηση όφειλε να διατυπώσει σαφή και εξειδικευμένη κρίση, εν όψει και των συμβατικών ερμηνευτικών δυσχερειών που ανέκυψαν, αλλά και εν όψει της σαφήνειας που η απορρέουσα από την αρχή του κράτους δικαίου (και ιδίως από τις διατάξεις των άρθρων 2 παρ. 1 και 25 παρ. 1 εδ. α' του Συντάγματος) αρχή της ασφάλειας δικαίου επιτάσσει να έχουν οι εκάστοτε θεσπιζόμενες κανονιστικές ρυθμίσεις (πρβλ. ΣτΕ Ολ [1738/2017](#) σκέψη 5, [2649/2017](#) σκέψη 33), μεταξύ των οποίων και εκείνες που αφορούν την ανάπτυξη οικονομικών δραστηριοτήτων προς το συμφέρον και της εθνικής οικονομίας (βλ. και άρθρο 106 παρ. 1 του Συντάγματος). Η υποχρέωση αυτή της Διοικήσεως επιτείνεται εν προκειμένω από το γεγονός ότι επί του ανωτέρω ζητήματος, και ανεξάρτητα από την εν προκειμένω δεσμευτικότητα της σχετικής κρίσεως, διετύπωσαν όλως ειδική και,



κατ' αρχήν, αιτιολογημένη κρίση τα επιληφθέντα του ζητήματος διαιτητικά όργανα, η κρίση δε αυτή είναι αντίθετη προς την αντίστοιχη εμμέσως γενόμενη δεκτή με την προσβαλλόμενη πράξη. Άλλωστε, ανεξαρτήτως και πάλι από την εν προκειμένω δεσμευτικότητα της συγκεκριμένης κρίσεως, αντίθετη κρίση διέτύπωσε και το επιληφθέν του αυτού ζητήματος Ζ' Κλιμάκιο του Ελεγκτικού Συνεδρίου [στην υπ' αριθ. .../2003 πράξη του, με την οποία ελέγχθηκε η νομιμότητα της υπ' αριθ. .../3.11.2003 συμβάσεως, με την οποία εκμισθώθηκε στην αιτούσα εταιρεία η επίμαχη έκταση των 85.195 τ.μ.], ενώ, έστω και παρεμπιπτόντως, και το Συμβούλιο της Επικρατείας [στη σκέψη 11 της υπ' αριθ. 2685/2010 αποφάσεώς του, η οποία έκρινε επί ζητήματος αφορώντος την νομιμότητα της υπ' αριθ. .../30.9.2003 αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑ ΑΕ να εκμισθώσει στην αιτούσα εταιρεία την επίμαχη έκταση] διατύπωσε σχετική σκέψη του κατά τρόπο αντίθετο προς την ερμηνευτική εκδοχή που υιοθέτησε η Διοίκηση με τον προσβαλλόμενο ως άνω όρο. Με τα δεδομένα αυτά, ο όρος αυτός είναι, κατά τα βασίμως προβαλλόμενα, ανεπαρκώς αιτιολογημένος και πρέπει να ακυρωθεί, κατά παραδοχή της κρινομένης αιτήσεως. Η δε υπόθεση πρέπει να αναπεμφθεί στη Διοίκηση, προκειμένου να διατυπώσει βεβαία, σαφή και εξ υπαρχής αιτιολογημένη κρίση επί του ανωτέρω ζητήματος, αφού λάβει υπόψη και συνεκτιμήσει όλες τις αποφάσεις και τα στοιχεία που μνημονεύθηκαν.

10. Επειδή, ενόψει των ανωτέρω, πρέπει να γίνει δεκτή η κρινομένη αίτηση και να απορριφθούν οι παρεμβάσεις της Περιφέρειας Αττικής (ως διαδόχου της αρχικώς παρεμβάσης Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Ανατολικής Αττικής), του Δήμου Σαρωνικού (ως διαδόχου του αρχικώς παρεμβάντος Δήμου Καλυβίων Θορικού) και του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος.

**Διατακτικό:** Δέχεται την αίτηση - Ακυρώνει εν μέρει.