

Άλιμος, 03.06.2024

Αρ.Πρωτ.: ΓΔ2367

ΠΡΟΣ: το Δημοτικό Συμβούλιο Αλίμου

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

ΘΕΜΑ: Καταγγελία της σύμβασης για το παραλιακό μέτωπο μεταξύ του Δήμου Αλίμου-ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε. και της εταιρείας: «Ανάπλαση Παραλίας Αλίμου Ε.Π.Ε.», λόγω υπαιτιότητας της αναδόχου εταιρείας.

Ι. ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1. Όπως είναι ήδη γνωστό με την υπ' αριθ. 175/2023 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αλίμου και με την όμοια υπ' αριθ. 137/2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε. αποφασίστηκε η καταγγελία της σύμβασης για το παραλιακό μέτωπο μεταξύ του Δήμου Αλίμου-ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε. και της εταιρείας με την επωνυμία: «Ανάπλαση Παραλίας Αλίμου Ε.Π.Ε.», λόγω υπαιτιότητας της αναδόχου εταιρείας. Η καταγγελία έχει ήδη ασκηθεί και έχει επιδοθεί επιφέροντας τις έννομες συνέπειες της άσκησης των διαπλαστικών αστικών δικαιωμάτων. Κατά συνέπεια δεν είναι δυνατόν να ανακληθεί το επελθόν έννομο αποτέλεσμα αστικού περιεχομένου. Η απευθυντέα δήλωση βούλησης έχει περιέλθει στις εταιρείες: «Ανάπλαση Παραλίας Αλίμου Ε.Π.Ε.» και «ΑΛΙΜΟΣ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΗ Ι.Κ.Ε.» και έχουν πλέον επέλθει τα έννομα αστικά αποτελέσματα. Οι λόγοι της καταγγελίας αφορούν κυρίως την παράβαση των όρων της σύμβασης, την κακή χρήση του μισθίου και εν συντομία είναι οι ακόλουθοι:

- Αλλοίωση της συμπεφωνημένης μορφής της παραλιακής περιοχής της ανάπλασης
- Αυθαίρετη κατάληψη και εμπορική εκμετάλλευση κοινοχρήστων χώρων, που δεν έχουν παραχωρηθεί προς εκμετάλλευση στις ως άνω εταιρείες
- Μη συντήρηση υποδομών, κατά παράβαση των σχετικών υποχρεώσεων της Ανάπλασης ΕΠΕ
- Δημιουργία επιπλέον μη προβλεπόμενου καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος
- Μη αποκατάσταση παραλιακού πεζοδρόμου (κατεστραμμένου κρηπιδώματος), συστήματος φωτισμού και λοιπών πεζοδρόμων και εγκαταστάσεων της περιοχής ανάπλασης
- Παραβάσεις λειτουργίας των Κ.Υ.Ε. Penarrubia και Ελλάδος Εικόνας (ήδη Μαριδάκι)
- Παράβαση άρθρου 18.1 της υφιστάμενης σύμβασης και του 594 Αστικού Κώδικα

- Επικουρικά παραβίαση της διάταξης της παρ.2 του άρθρου 22 του Ν.2819/2000, που ορίζει ότι οι μισθώσεις ακινήτων, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως Τουριστικά Δημόσια Κτήματα, δεν υπάγονται στις διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των εμπορικών μισθώσεων, ανεξαρτήτως του χρόνου συνάψεώς τους.

2. Μετά τη λήψη των Αποφάσεων από το Δημοτικό Συμβούλιο και το Διοικητικό Συμβούλιο της ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε, οι ανωτέρω εταιρείες προσέφυγαν στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής και ζήτησαν την ακύρωση των προαναφερόμενων αποφάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Αλίμου και του Δ.Σ της ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε. αντίστοιχα. Επί της προσφυγής αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 40278/22-5-2024 Απόφαση Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, η οποία ακυρώνει τις Αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου 175/2023 και Δ.Σ. ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε 137/2024.

Συνοπτικά, η Αποκεντρωμένη Διοίκηση διατυπώνει το ακόλουθο σκεπτικό: η Σύμβαση Δήμου - ΕΤΑΔ Α.Ε για την παραχώρηση του παραλιακού μετώπου περιλαμβάνει διαλυτική αίρεση, η Αποκεντρωμένη διαπιστώνει ότι η διαλυτική αίρεση έχει πληρωθεί, επομένως η Σύμβαση είναι ανίσχυρη και θεωρείται μηδέποτε συναφθείσα, ο Δήμος Αλίμου και η ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε. δεν έχουν διαχειριστική αρμοδιότητα επί του παραλιακού ακινήτου, άρα δεν μπορούν να λάβουν Απόφαση Καταγγελίας, επομένως η Απόφαση Καταγγελίας είναι ανυπόστατη και, για λόγους ασφάλειας δικαίου, η Απόφαση του Δήμου (και της ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε.) ακυρώνονται. Η Αποκεντρωμένη Διοίκηση, ουσιαστικά, αρνείται στον Δήμο Αλίμου και την ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε το δικαίωμα να αποδεσμευτούν από μία συμβατική σχέση (Δήμου-ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε με Ανάπλαση ΕΠΕ), με την επίκληση της μη ισχύος άλλης συμβατικής σχέσης (Δήμου-ΕΤΑΔ Α.Ε), μολονότι ακόμα και η ανυπαρξία της δεύτερης σχέσης (την οποία «διαπιστώνει» η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, δηλ. μεταξύ Δήμου και ΕΤΑΔ Α.Ε) δεν συνεπάγεται αυτομάτως ανυπαρξία και της πρώτης σχέσης (μεταξύ Δήμου-ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε και ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΕΠΕ), η οποία είναι ανεξάρτητη και εξακολουθεί να δεσμεύει τον Δήμο Αλίμου και την ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε με την Ανάπλαση ΕΠΕ. Με αυτό το περιεχόμενο, η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής επιλαμβάνεται και αποφαινεται για ζητήματα αμιγώς αστικής φύσεως, ιδιωτικού δικαίου, οδηγούμενη μάλιστα σε συμπεράσματα καταφανώς εσφαλμένα και πρόδηλα αβάσιμα από άποψης αστικού δικαίου, τα οποία συμπεράσματα μάλιστα έρχονται σε πρόδηλη αντίθεση με την πάγια και σταθερή νομολογία των Πολιτικών Δικαστηρίων.

Στην ίδια Απόφαση μάλιστα, η Αποκεντρωμένη καταλήγει ότι *"η Υπηρεσία μας εκτελεί αποκλειστικά έλεγχο νομιμότητας και δεν εκφέρει ουσιαστική κρίση, παρά μόνο έλεγχο στις κρίσεις αυτές υπό την έννοια της επαρκούς αιτιολόγησης και της μη υπέρβασης των άκρων ορίων της διακριτικής ευχέρειας των διοικητικών οργάνων που τις εξέδωσαν"*. Αυτό αναιρείται από την ίδια την Απόφαση της Αποκεντρωμένης, καθώς η Αποκεντρωμένη εν προκειμένω αποφαινεται επί αμιγώς αστικής διαφοράς, ενώ η ίδια η ως άνω απόφασή της ουδόλως σχετίζεται με τα ζητήματα τυπικής νομιμότητας που η ίδια επικαλείται και περιγράφει (επαρκής αιτιολόγηση, ακραία όρια διακριτικής ευχέρειας κ.λπ).

3. Επί της απόφασης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, η οποία δύναται να προσβληθεί ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων, προδήλως ως ανυπόστατης και ως εκ τούτου ακυρωτέας, παρατηρητέα εν συντομία είναι τα εξής:

- Το κρινόμενο ζήτημα, για το οποίο αποφάνθηκε η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής,

αποτελεί προδήλως αστική διαφορά, η οποία υπάγεται αποκλειστικώς στην αρμοδιότητα των αστικών δικαστηρίων και μόνον, και όχι ζήτημα ελέγχου νομιμότητας από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση.

- Τα αστικά δικαστήρια (ασχολούμενα με το κύρος, την εφαρμογή και την ισχύ αστικών συμβάσεων) είναι τα μόνα αρμόδια για την κρίση επί του εν λόγω θέματος, καθώς η Αποκεντρωμένη Διοίκηση δύναται να κάνει μόνο έλεγχο τυπικής νομιμότητας και όχι έλεγχο επί της ουσίας του κύρους και της εφαρμογής των αστικών συμβάσεων.
- Η Απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής είναι προδήλως ανυπόστατη και δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα. Το μη σύννομο περιεχόμενό της είναι σε βάρος των συμφερόντων του Δήμου και της ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε και υπέρ των ιδιωτικών συμφερόντων του Ομίλου Σταθοκωστόπουλου. Εκ του λόγου αυτού δημιουργείται έδαφος και για προσφυγή στα ποινικά δικαστήρια, για νόσφιση εξουσίας και παράβαση καθήκοντος (ΠΚ 175 και 259).
- Με την Απόφασή της η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής ουσιαστικά αρνείται στον Δήμο Αλίμου και την ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε το ιδιωτικό δικαίωμα να απεμπλακούν από μία ανώμαλα εξελιχθείσα αστική σύμβαση, δηλαδή από μία καθαρά ιδιωτική συμφωνία, η οποία εξελίχθηκε ανώμαλα σε βάρος των συμφερόντων του Δήμου Αλίμου. Με το πρόδηλα έκνομο αυτό περιεχόμενο, δεν αποκλείεται και η θεμελίωση αποζημιωτικής ευθύνης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (Ελληνικό Δημόσιο) κατά τις διατάξεις του Εισαγωγικού Νόμου του Αστικού Κώδικα.

II. ΤΙΘΕΜΕΝΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΚΥΡΟΣ ΤΗΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 40278/22-5-2024 ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ ΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Κατόπιν της περιέλευσης της Απόφασης του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής με αριθμό 40278/22-5-2024 στον Δήμο Αλίμου, ο Δήμαρχος Αλίμου και Πρόεδρος της ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε γραπτώς μας υπέβαλλε τα κάτωθι πέντε (5) επιμέρους ερωτήματα, που ακολούθως επί λέξει παρατίθενται, ομού μετά της αντίστοιχης απάντησης – γνωμοδότησής μας:

1. Έχει αρμοδιότητα η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής να αποφαινεται επί νομικών ζητημάτων αστικού δικαίου (κύρος - εφαρμογή - ισχύς συμβάσεων) ή όχι:

α. Στο **άρθρο 102 του Συντάγματος** ορίζεται ότι: 1. Η διοίκηση των τοπικών υποθέσεων ανήκει στους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτου και δευτέρου βαθμού. Υπέρ των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης συντρέχει τεκμήριο αρμοδιότητας για τη διοίκηση των τοπικών υποθέσεων. 2. Οι ΟΤΑ έχουν διοικητική και οικονομική αυτοτέλεια. ... 4. Το κράτος ασκεί στους ΟΤΑ εποπτεία, που συνίσταται αποκλειστικά σε έλεγχο νομιμότητας και δεν επιτρέπεται να εμποδίζει την πρωτοβουλία και την ελεύθερη δράση τους.

β. Το **άρθρο 214** του Ν. 3852/2010 ορίζει ότι: Το κράτος ασκεί στους Ο.Τ.Α. και στα νομικά πρόσωπα αυτών εποπτεία, που συνίσταται αποκλειστικά σε έλεγχο νομιμότητας και δεν επιτρέπεται να εμποδίζει την πρωτοβουλία και την ελεύθερη δράση τους ούτε να υπεισέρχεται σε κρίσεις για τη σκοπιμότητα της δράσης τους ή να θίγει τη διοικητική και οικονομική τους

αυτοτέλεια. Ειδικότερα η κρατική εποπτεία των Ο.Τ.Α. συνίσταται: (α) σε έλεγχο των πράξεων (έλεγχος νομιμότητας) και (β) σε έλεγχο των προσώπων (πειθαρχικός έλεγχος των αιρετών). Το **άρθρο 227** του Ν. 3852/2010 ορίζει ότι: 1. Οποιοσδήποτε έχει έννομο συμφέρον μπορεί να προσβάλει τις αποφάσεις των συλλογικών ή μονομελών οργάνων των δήμων, των περιφερειών, των νομικών προσώπων αυτών, καθώς και των συνδέσμων τους, για λόγους νομιμότητας, ενώπιον του Επόπτη Ο.Τ.Α. Κατά την άσκηση του ελέγχου νομιμότητας των πράξεων των ΟΤΑ ο Ελεγκτής Νομιμότητας οφείλει να ερευνά εάν οι πράξεις είναι νόμιμες. **Κατά τον έλεγχο νομιμότητας**, που ασκείται από τον Ελεγκτή Νομιμότητας είτε βάσει του άρθρου 225 είτε αυτεπαγγέλτως κατά το άρθρο 226, **ερευνάται αν η ρύθμιση που επιβάλλεται με την απόφαση αυτή έρχεται σε αντίθεση με ισχύοντα κανόνα δικαίου** (νόμο, προεδρικό διάταγμα, κανονιστική απόφαση της διοίκησης, αλλά και κανονιστικές αποφάσεις που θεσπίζουν οι ίδιοι οι πρωτοβάθμιοι Ο.Τ.Α. σύμφωνα με το άρθρο 79 Δ.Κ.Κ. κ.λπ.). Λόγοι που επιφέρουν την ακύρωση της πράξης είναι οι εξής: i. αναρμοδιότητα του εκδόντος την πράξη οργάνου, ii. παράβαση τύπων της διαδικασίας, iii. παράβαση νόμου, iv. κατάχρηση εξουσίας. Ο έλεγχος της σκοπιμότητας των διοικητικών πράξεων εκφεύγει της αρμοδιότητας της έρευνας.

γ. Η Ελλάδα κύρωσε με τον Ν. 1850/89 τον ***Ευρωπαϊκό Χάρτη Τοπικής Αυτονομίας***, που υπογράφηκε στο Στρασβούργο στις 15-10-1985. Με τη σύμβαση αυτή τα συμβαλλόμενα κράτη-μέλη δεσμεύονται σε υπερνομοθετικό επίπεδο για τη θεσμική αναγνώριση της τοπικής αυτοδιοίκησης, με παράλληλη αντίστοιχη πρόβλεψη σειράς αρμοδιοτήτων. Ο ρόλος και η σημασία της τοπικής αυτοδιοίκησης στη σύγχρονη δημοκρατία αναδεικνύονται στο Προοίμιο του Χάρτη: Τονίζεται πως η Ευρώπη στηρίζεται στις αρχές της δημοκρατίας και της αποκέντρωσης της εξουσίας. **Η τοπική αυτοδιοίκηση είναι μία από τις θεμελιώδεις βάσεις κάθε δημοκρατικού πολιτεύματος**. Το δικαίωμα των πολιτών να συμμετέχουν στη διοίκηση των δημοσίων υποθέσεων μπορεί να ασκείται αμεσώτερα στο τοπικό επίπεδο. Ενώ η ύπαρξη μιας τοπικής αυτοδιοίκησης με πραγματικές αρμοδιότητες και τα απαραίτητα μέσα για την άσκησή τους επιτρέπει μία διοίκηση ταυτόχρονα αποτελεσματική και κοντά στον πολίτη. Ειδικότερα στο άρθρο 1 ορίζεται **ότι με την τοπική αυτονομία νοείται το δικαίωμα και η πραγματική ικανότητα των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης να ρυθμίζουν και να διευθύνουν, στα πλαίσια του νόμου με δική τους ευθύνη και προς όφελος του πληθυσμού τους, ένα σημαντικό μέρος των δημοσίων υποθέσεων**. Το δικαίωμα αυτό ασκείται από συμβούλια ή συνελεύσεις που αποτελούνται από μέλη εκλεγόμενα με ελεύθερη, μυστική, ίση, άμεση και καθολική ψηφοφορία και που μπορούν να έχουν υπεύθυνα ενώπιόν τους εκτελεστικά όργανα. Η διάταξη αυτή δεν αντίκειται στην προσφυγή στις συνελεύσεις πολιτών, στο δημοψήφισμα ή σε κάθε άλλη μορφή άμεσης συμμετοχής των πολιτών εκεί όπου κατά το νόμο είναι επιτρεπτή. Ως προς τον έλεγχο, το άρθρο 8.2 της Σύμβασης προβλέπει **ρητά τον κρατικό έλεγχο νομιμότητας, υπό την αυτονόητη προϋπόθεση να ασκείται σύμφωνα με το Σύνταγμα της κάθε χώρας και τον νόμο**. Σύμφωνα με την επεξηγηματική έκθεση του Χάρτη, το άρθρο αυτό αφορά τους ελέγχους που εντάσσονται παραδοσιακά στην έννοια της εποπτείας: αναφέρεται σε πρακτικές όπως η προηγούμενη έγκριση, η επιβεβαίωση προκειμένου να τεθεί σε ισχύ η πράξη, η ακύρωση πράξης, ο έλεγχος των λογαριασμών κλπ. Με το άρθρο αυτό, ο διοικητικός έλεγχος στοχεύει κατ' αρχήν στην τήρηση της νομιμότητας και των συνταγματικών

αρχών. Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 8.3 του Χάρτη ο διοικητικός έλεγχος πρέπει να τηρεί την αρχή της αναλογικότητας, να τηρείται δηλαδή η ισορροπία μεταξύ του ελέγχου και των συμφερόντων στη διαφύλαξη των οποίων αποσκοπεί ο έλεγχος, δηλαδή – σύμφωνα με την επεξηγηματική έκθεση του Χάρτη – η ισορροπία μεταξύ ελέγχου και τοπικής αυτονομίας.

δ. Οι αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Αλίμου και της ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε. λήφθηκαν νόμιμα από τα αρμόδια όργανα (Δημοτικό Συμβούλιο Αλίμου και Διοικητικό Συμβούλιο ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε.), σύμφωνα με τις κείμενες ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις, που μνημονεύονται αναλυτικά σε αυτές. Όπως προκύπτει δε από τους λόγους της προσφυγής, οι λόγοι που επικαλείται η Αποκεντρωμένη άπτονται των όρων της από 17-3-2017 σύμβασης μεταξύ Δήμου Αλίμου και ΕΤΑΔ Α.Ε. (σύνταξη οικονομοτεχνικής μελέτης - master plan). **Τα εν λόγω πραγματικά περιστατικά εκφεύγουν του ελέγχου αυτής και άπτονται της ουσιαστικής κρίσης των διοικητικών οργάνων, που εξέδωσαν τις προσβαλλόμενες αποφάσεις και σε κάθε περίπτωση αποτελούν αντικείμενο δικαιοδοτικής αρμοδιότητας των αρμοδίων Ελληνικών Δικαστηρίων.** Αναρμοδίως λοιπόν απεφάνθη η Αποκεντρωμένη Διοίκηση επί αυτών, καθόσον η απόφαση για τη διενέργεια διαδικαστικών πράξεων, που προστατεύουν τα συμφέροντα του Δήμου και της Δημοτικής Επιχείρησης, εμπίπτουν στις αρμοδιότητες αυτών και ανάγονται στην έννοια της σκοπιμότητας και της λυσιτέλειας των αποφάσεων, καθώς και της ελεύθερης δράσης αυτών. Κάθε δε έλεγχος, που αφορά την επιλογή αυτή **θίγει τη διοικητική και οικονομική αυτοτέλεια των εν λόγω οργάνων.**

Συνεπώς, η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής δεν έχει αρμοδιότητα να αποφαινεται επί νομικών ζητημάτων αστικού δικαίου, όπως εν προκειμένω για το κύρος, την εφαρμογή και την ισχύ της από 17-3-2017 συμβάσεως μεταξύ Δήμου Αλίμου και ΕΤΑΔ Α.Ε. και αναρμοδίως και μη σύννομα επελήφθη, ασκώντας δικαιοδοτική αρμοδιότητα των αστικών δικαστηρίων (νόσφιση εξουσίας).

2. Είναι έγκυρη-ορθή-υποστατή η Απόφαση Αποκεντρωμένης ή έχει νομικά ελαττώματα και ποια;

Η νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων έχει διαμορφώσει μια κατηγορία ανυπόστατων πράξεων, αυτών που φέρουν προφανή νομικά ελαττώματα αυξημένης βαρύτητας, ώστε να γίνονται αντιληπτά από τον μέσο διοικούμενο, με συνέπεια να μη συντρέχει ο δικαιολογητικός λόγος του τεκμηρίου νομιμότητας που έγκειται στη σταθερότητα και ασφάλεια των διοικητικών εννόμων σχέσεων. Πράγματι, τα νομικά ελαττώματα αυτών είναι τόσο εμφανή, ώστε στερούν από την πράξη τη δυνατότητα να αποτελέσουν το σταθερό έρεισμα εννόμων σχέσεων. Και στην περίπτωση αυτή οι εν λόγω πράξεις αντιμετωπίζονται ως εξαρχής ανίσχυρες και χαρακτηρίζονται ως ανυπόστατες. Ακόμη δηλαδή και αν οι πράξεις υφίστανται οντολογικά, το νομικό ελάττωμα αυτών είναι τόσο ουσιώδες, χονδροειδές και πρόδηλο, ώστε ούτε η εμπιστοσύνη του ιδιώτη προς το κύρος τους εμφανίζεται αντικειμενικά δικαιολογημένη, ούτε η έννομη τάξη μπορεί να ανεχθεί την ισχύ τους και να εξαρτήσει την εξοφάνισή τους από τη διοικητική ανάκληση ή τη δικαστική ακύρωση. Οι πράξεις αυτές θεωρούνται νομικά ανυπόστατες. Στην υποκατηγορία αυτών εντάσσονται και οι πράξεις που εκδίδονται καθ' υπέρβαση καθηκόντων, δηλαδή από διοικητικό

όργανο, το οποίο ασκεί εξουσία η οποία ανήκει, κατά το Σύνταγμα, είτε στη δικαστική είτε στη νομοθετική λειτουργία.

Κύρια συνέπεια του ανυπόστατου των διοικητικών πράξεων είναι η εξαρχής έλλειψη εννόμων συνεπειών, χωρίς να απαιτείται η προηγούμενη έκδοση δικαστικής απόφασης ή ανακλητικής ή ακυρωτικής πράξης της Διοίκησης. Όσον αφορά, ειδικότερα, τη δικαστική προστασία, ισχύει, κατ' αρχήν, ο κανόνας του απαραδέκτου του ενδίκου βοηθήματος (αίτησης ακύρωσης ή προσφυγής ουσίας) που έχει ως αντικείμενο την ευθεία προσβολή τους, με το αιτιολογικό ότι δεν είναι δυνατόν να ακυρωθεί μια ήδη ανίσχυρη πράξη. Το Συμβούλιο της Επικρατείας με την απόφαση **ΣΤΕ ΟΛ 87/2011** εγκατέλειψε την πάγια νομολογία του και προβαίνει πλέον στην ακύρωση των ανυπόστατων κανονιστικών πράξεων, ανεξαρτήτως του αν αυτές έχουν τύχει εφαρμογής ή όχι. Κατά τη βασική σκέψη της απόφασης, «ναι μεν οι ανυπόστατες κανονιστικές πράξεις δεν παράγουν έννομες συνέπειες, όμως, ως εκ της φύσεώς τους και του περιεχομένου τους, αλλά και για λόγους ασφαλείας του δικαίου είναι εν πάση περιπτώσει ακυρωτέες προς αποφυγή του ενδεχομένου της εφαρμογής τους στο μέλλον».

Συνεπώς, η εν λόγω απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής δεν είναι έγκυρη, αλλά κατά τα ανωτέρω είναι ανυπόστατη, καθώς εκδόθηκε καθ' υπέρβαση καθηκόντων, δηλαδή από διοικητικό όργανο, το οποίο άσκησε εξουσία η οποία ανήκει, κατά το Σύνταγμα στη δικαστική λειτουργία.

3. Ποια είναι η άποψη της Υπηρεσίας για το ορθό νομικό (αστικό) καθεστώς της παραλίας, δηλ. έχει αρμοδιότητα ο Δήμος Αλίμου να διαχειρίζεται την παραλία ή όχι;

α. Η παραλιακή έκταση της Κοινότητας Καλαμακίου μεταξύ οδού και θάλασσας από τα νοτιοανατολικά όρια των εγκαταστάσεων Ε.Β.Α. του Φαληρικού Δέλτα μέχρι των βορειοδυτικών ορίων της ανήκουσας στην Γενική Γραμματεία Αθλητισμού έκτασης του Αθλητικού Κέντρου Αγίου Κοσμά, όπως αυτές εμφανίζονται στο απόσπασμα χαρτών του Υπουργείου Δημοσίων έργων (φύλλα 86-95) υπό στοιχεία Γ-Δ και κλίμακα 1:5.000 **κηρύχθηκε τουριστικός χώρος** προς αξιοποίηση φερομένης κυριότητας του Δημοσίου ή ετέρου Ν.Π.Δ.Δ. με την υπ' αριθ. 166/5-11-1968 Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου (ΦΕΚ Α' 271/21-11-1968). Η ανωτέρω πράξη εκδόθηκε βάσει του άρθρου 1 της από 6/14-2-1968 Κ' Συντακτικής Πράξης "περί παραχωρήσεως ακινήτων του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ. κ.λπ., προς εκτέλεση έργων τουριστικής αναπτύξεως" (ΦΕΚ Α' 33/14-2-1968), με το οποίο προβλέφθηκε, μεταξύ άλλων, η δυνατότητα όπως κατόπιν απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου εκδιδομένης κατά τον οριζόμενο σε αυτήν τρόπο και δημοσιευομένης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, να κηρύσσονται ως τουριστικοί χώροι προς αξιοποίηση, ακίνητα ή τμήματα αυτών ανήκοντα στην κοινόχρηστη ή την ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου. Από τη δημοσίευση δε της ως άνω απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, η διαχείριση και η πλήρης εν γένει εκμετάλλευση του χαρακτηρισθέντος ως τουριστικού χώρου, ανήκει στον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.).

Η έκταση συνολικού εμβαδού 171.000 τ.μ. περίπου, η οποία προήλθε από επιχωματώσεις πλησίον της Μαρίνας θαλαμηγών σκαφών στην περιοχή Αλίμου Αττικής ανακηρύχθηκε ως

Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα με το υπ' αριθ. **260/27-3-31981** Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ Α' 73/27-3-1981).

Περαιτέρω η παραλιακή έκταση, που βρίσκεται στον Άλιμο μεταξύ της Μαρίνας Αλίμου και του Α' Αλιπέδου Αλίμου **αποτελεί Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα**. Συγκεκριμένα η έκταση μεταξύ της οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας στην περιοχή Αλίμου Αττικής, εμβαδού 26.250 τ.μ. περίπου και η έκταση μεταξύ οριογραμμής αιγιαλού και ακτογραμμής εμβαδού 36.000 τ.μ. περίπου κηρύχθηκε Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα με το υπ' αριθ. **242/1992** Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ Α' 133/5-8-1992), βάσει της υπ' αριθ. 531484/112/11-9-1986 εγκριτικής απόφασης του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας και του υπ' αριθ. 1055/25/40834/28-2-1983 διαγράμματος, που συντάχθηκε από τον ΕΟΤ.

Με την **υπ' αριθ. 52221/16-6-1988 απόφαση του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ**, σε συνδυασμό με την υπ' αριθ. 517183/215/14-4-1988 Απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Εσωτερικών και βάσει του υπ' αριθ. 1055/32/4-12-1987 τοπογραφικού διαγράμματος, που συντάχθηκε από την Τεχνική Διεύθυνση Μελετών του ΕΟΤ και επισυνάπτεται στην απόφαση παραχώρησης, **παραχωρήθηκε στον Δήμο Αλίμου για 30 έτη, ήτοι μέχρι το έτος 2018, το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης** της προαναφερόμενης **έκτασης 36.998 τ.μ.** Η περιοχή αυτή αποτυπώνεται στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα με στοιχεία ΑΒΓΚΛΑ, εξαιρουμένου του χώρου που καταλαμβάνει το Μίνι Γκολφ με τα στοιχεία α', β', γ', δ', ε', ζ', η', θ', α, έκτασης 1.842 τ.μ., καθώς και του χώρου που καταλαμβάνει η δισκοθήκη Σπανού με τα στοιχεία α β γ δ ε ζ η θ ι κ λ μ ν ξ ο π ρ σ τ υ φ χ ψ ω, έκτασης 3.160 τ.μ., οι οποίες, όπως επισημαίνεται στην εν λόγω απόφαση, δεν παραχωρήθηκαν, λόγω υφιστάμενων μέχρι τότε δικαστικών εκκρεμοτήτων. Με την παραχώρηση αυτή ο Δήμος Αλίμου ανέλαβε ρητά την υποχρέωση, βάσει του άρθρου 2 της σύμβασης, να δημιουργήσει με δαπάνες του έργα δημόσιας ωφέλειας (παιδικές χαρές, χώρους αναψυχής, περιπάτου κ.λπ.). Με το από 8 Ιουλίου 1988 πρωτόκολλο παράδοσης και παραλαβής διευκρινίζονται τα ανωτέρω, ότι δηλαδή ο Δήμος Αλίμου παρέλαβε από τον ΕΟΤ προς χρήση την έκταση των 36.998 τ.μ., εξαιρουμένου του χώρου που καταλαμβάνει το Μίνι Γκολφ με τα στοιχεία α', β', γ', δ', ε', ζ', η', θ', α, έκτασης 1.842 τ.μ., καθώς και του χώρου που καταλαμβάνει η δισκοθήκη Σπανού με τα στοιχεία α β γ δ ε ζ η θ ι κ λ μ ν ξ ο π ρ σ τ υ φ χ ψ ω, έκτασης 3.160 τ.μ., συνολικού εμβαδού 5.002 τ.μ., η οποία παρέμεινε στην διοίκηση του ΕΟΤ. Στη συνέχεια **με την υπ' αριθ. 375/16-3-2012 Απόφαση του ΔΣ της ΕΤΑΔ Α.Ε.** αποφασίστηκε η παραχώρηση της χρήσης στον Δήμο Αλίμου και των δύο ως άνω τμημάτων έκτασης **1.842 τ.μ.** (Μίνι Γκολφ) και **3.160 τ.μ.** (Δισκοθήκη Σπανού), συνολικού εμβαδού 5.002 τ.μ., όπως αναφέρεται στο υπ' αρ.πρωτ. 2117/25-4-2012 έγγραφο του Διευθύνοντα Συμβούλου της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου. Η διάρκεια της παραχώρησης ορίστηκε από την υπογραφή της σύμβασης μέχρι την 31-7-2018, ημερομηνία κατά την οποία θα έληγε η διάρκεια της αρχικής σύμβασης παραχώρησης του υπολοίπου τμήματος. Η απόφαση αυτή έγινε δεκτή με την υπ' αριθ. 102/2012 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αλίμου.

β. Πριν τη λήξη της διάρκειας του χρόνου παραχώρησης (2018), με την υπ' αριθ. 499/27-7-2016 απόφαση του Δ.Σ. της ΕΤΑΔ Α.Ε, η οποία επικυρώθηκε με την υπ' αριθ. 54/29-7-2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης του μοναδικού μετόχου της ΕΤΑΔ Α.Ε, που

κοινοποιήθηκε στον Δήμο Αλίμου με το υπ' αρ.πρωτ. 6229/2016 έγγραφο της ΕΤΑΔ Α.Ε. και έχει εγκριθεί και από το Δημοτικό Συμβούλιο Αλίμου με την υπ' αριθ. 298/2016 απόφασή του (απόσπασμα πρακτικού με αριθμό 23/2016) **αποφασίστηκε η παραχώρηση** των τεσσάρων (4) παραλιακών ακινήτων κατά διοίκηση και διαχείριση από την ΕΤΑΔ Α.Ε στον Δήμο Αλίμου, ήτοι: α) Παραλία Ζέφυρος, εμβαδού κατόπιν νεωτέρας καταμέτρησης 53.822,70 τ.μ., β) Α' Αλίπεδο Αλίμου, εμβαδού περίπου 12.418 τ.μ., γ) Οργανωμένη Ακτή Αλίμου, εμβαδού περίπου 57.947 τ.μ. μαζί με τη λοιπή κοινόχρηστη έκταση στη βόρεια πλευρά αυτής, όπως αυτή περιγράφεται στην υπ' αριθμ. 143/43399 ΚΥΑ (ΦΕΚ Β' 2424/11.9.2014), δ) Β' Αλίπεδο Αλίμου, εμβαδού περίπου 20.420 τ.μ.

Επισημαίνεται ότι οι αντίστοιχες παραχωρήσεις-συμβάσεις, που ταυτόχρονα το 2016 είχε αποφασίσει η ΕΤΑΔ Α.Ε και για τους άλλους δύο (2) Δήμους του παραλιακού μετώπου (Γλυφάδας και Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης) έχουν πρόσφατα ολοκληρωθεί, στο ήδη από τότε αποφασισμένο ενιαίο για τους τρεις Δήμους πλαίσιο. Όμως η ΕΤΑΔ, παντελώς αδικαιολόγητα και αναιτιολόγητα, από το 2016 και μέχρι σήμερα διαρκώς αναβάλλει την πλήρη εκτέλεση της ληφθείσας Απόφασης του Δ.Σ. της ειδικά ως προς τον Δήμο Αλίμου, με διαφορετικές κάθε φορά αιτιολογίες και προσχήματα. Στα πλαίσια της ως άνω απόφασης, η ΕΤΑΔ Α.Ε. προχώρησε μόνο στην παραχώρηση προς τον Δήμο Αλίμου για χρονικό διάστημα 15 ετών με δυνατότητα παρατάσεως, **του δικαιώματος χρήσης και εκμετάλλευσης της παραλιακής έκτασης μεταξύ Μαρίνας Αλίμου και του Α' Αλιπέδου Αλίμου (Παραλία Ζέφυρος) επιφάνειας 53.822,70 τ.μ. συμπεριλαμβανομένων των έμπροσθεν αυτής τμημάτων αιγιαλού και παραλίας.**

Στη συνέχεια υπογράφηκε η από 17 Μαρτίου 2017 σύμβαση παραχωρήσεως, μεταξύ της ΕΤΑΔ Α.Ε και του Δήμου Αλίμου, που επικύρωσε την ως άνω συμφωνία και καθόρισε τους όρους αυτής. Στη Σύμβαση αυτή, που έχει υπογραφεί τόσο από τον Δήμο Αλίμου, όσο και από την ΕΤΑΔ Α.Ε, ρητά αναγνωρίζεται ο χαρακτήρας του επίδικου παραλιακού χώρου ως **κοινόχρηστου**. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων η Σύμβαση αυτή αναφέρει:

- **(άρθρο 2.2**, που επαναλαμβάνει όμοιο όρο και της προηγούμενης παραχώρησης του ίδιου ακινήτου προς τον Δήμο Αλίμου): αμφοτέρω τα μέρη (Δήμος και ΕΤΑΔ) έχουν αναλάβει την υποχρέωση **«να διαφυλάσσουν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα της παραλίας και του αιγιαλού και να αναλαμβάνουν τα αναγκαία μέτρα για την αποτροπή κάθε αυθαίρετης και παράνομης ενέργειας (καταλήψεις, κατασκευή και λειτουργία αυθαίρετων κατασκευών, βανδαλισμών κ.ο.κ.)»**.
- **(άρθρο 8.4**, που επαναλαμβάνει όμοιο όρο και της προηγούμενης παραχώρησης του ίδιου ακινήτου προς τον Δήμο Αλίμου): **«ο Δήμος Αλίμου υποχρεούται να φυλάσσει το παραχωρούμενο ακίνητο, να αποκρούει κάθε απόπειρα καταπάτησης ή προσβολής αυτού και να ενεργεί ο ίδιος με ρητή εξουσιοδότηση της ΕΤΑΔ Α.Ε κάθε νόμιμη πράξη για την προστασία της νομής, προς διασφάλιση των συμφερόντων της ΕΤΑΔ επ' αυτού»**.

Περαιτέρω στο άρθρο 6 §1 του νέου νόμου 5092/2024 αναφέρεται ότι ο αιγιαλός και η παραλία ανήκουν στη δημόσια κτήση και είναι κοινόχρηστα. Ειδικά τους αιγιαλούς και τις παραλίες που έχουν χαρακτηριστεί ως τουριστικά δημόσια κτήματα διοικεί και διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ Α.Ε. Στην παρ.2 του ίδιου άρθρου αναφέρεται ότι κύριος σκοπός

των κοινοχρήστων πραγμάτων της παρ.1 είναι η ελεύθερη πρόσβαση του κοινού. Συνεπώς από την ερμηνεία αυτού του άρθρου προκύπτει ότι το επίμαχο τμήμα της παραλίας, που έχει χαρακτηριστεί ως τουριστικό δημόσιο τμήμα, είναι κοινόχρηστο πράγμα (εφόσον η παρ.1 εμπίπτει στον χαρακτηρισμό της παρ.2).

Ο κοινόχρηστος χαρακτήρας της επίμαχης παραλιακής περιοχής, στην οποία βρίσκονται τα επίδικα Κ.Υ.Ε. έχει ρητά αναγνωριστεί και από το Συμβούλιο της Επικρατείας, το οποίο επελήφθη για διαφορά που αφορούσε το ως άνω Π.Δ. του ΦΕΚ Δ' 254/5-3-2004 και **εξέδωσε σχετικά την 3759/2014 Απόφασή του (Ε' Τμήμα)**. Στην Απόφασή του αυτή, το ΣΤΕ μεταξύ άλλων ρητά αναφέρει:

• σημείο 7: «Οι γενικοί αυτοί στόχοι, όπως εξειδικεύονται για την περιοχή που αφορά το προσβαλλόμενο διάταγμα, αφορούν την προστασία, διατήρηση και αποκατάσταση των παράκτιων οικοσυστημάτων (στη θάλασσα και στην ξηρά) και την εξασφάλιση της απαιτούμενης ισορροπίας σε μακροπρόθεσμη προοπτική βιώσιμης ανάπτυξης, την προστασία, διατήρηση και ανάδειξη του τοπίου, των αρχαιολογικών και ιστορικών τόπων, τη διεύρυνση και ενίσχυση του δημόσιου, κοινόχρηστου χαρακτήρα της ζώνης, για όσο το δυνατόν περισσότερες και πολυπληθέστερες ομάδες χρηστών με παράλληλη αύξηση της προσπελασιμότητάς της, την εξασφάλιση της συνέχειας της παραλιακής ζώνης αλλά και τη σύνδεσή της με τον αστικό ιστό πίσω από την παραλιακή λεωφόρο, την απομάκρυνση ασυμβίβαστων με την ακτή και τον κοινόχρηστο χαρακτήρα της δραστηριοτήτων, την αποσυμφόρησης της από εντατικές αποκλειστικές χρήσεις, την αξιολόγηση και το συντονισμό των αναπτυξιακών προγραμμάτων των δημόσιων και ιδιωτικών φορέων που ενεργοποιούνται στη ζώνη και την ένταξη αυτών σε ενιαίο πλαίσιο υπό τους ανωτέρω γενικούς στόχους (βλ. την από 18.12. 2001 εισήγηση προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας σελ. 2-3, καθώς και τις από 20.12.2001/συν.15η/Θέμα 1ο και 26.4.2002/ συν.25η/Θέμα 5ο αποφάσεις της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Αθήνας).»

• σημείο 13: «Επειδή, όπως γίνεται δεκτό, ναί μεν το άρθρο 5 του Συντάγματος προστατεύει την προσωπική ελευθερία, στην έννοια της οποίας περιλαμβάνεται και η επαγγελματική και οικονομική ελευθερία, η συνταγματική όμως αυτή κατοχύρωση δεν αποκλείει να θεσπίζονται από τον κοινό νομοθέτη ή την κανονιστικώς δρώσα διοίκηση περιορισμοί της ελευθερίας αυτής κατά τρόπο γενικό και αντικειμενικό, εφόσον συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος, οι περιορισμοί δε αυτοί μπορούν να φθάσουν μέχρι και την πλήρη απαγόρευση της άσκησης ορισμένης επαγγελματικής δραστηριότητας (βλ. Ολ. Σ.τ.Ε. 1821/1995, 4357/1997, 2003/2003, Σ.τ.Ε. 1258/2000, 2612/2005). Στην προκείμενη περίπτωση, οι χρήσεις και οι όροι, οι περιορισμοί και απαγορεύσεις, που επιβάλλονται κατά τρόπο γενικό και αντικειμενικό στις περιοχές των ζωνών του προσβαλλόμενου διατάγματος δικαιολογούνται από λόγους δημοσίου συμφέροντος, όπως είναι η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και ειδικότερα η προστασία του τοπίου και των ακτών ως ευαίσθητων οικοσυστημάτων, καθώς και η προστασία των ιστορικών και αρχαιολογικών στοιχείων που υφίστανται σε ορισμένες περιοχές.»

• σημείο 16: «**Ζώνη 4β** - εκτός σχεδίου περιοχές και τμήματα ζώνης παραλίας στους δήμους Παλαιού Φαλήρου, Αλίμου, Γλυφάδας, Βουλιαγμένης και Βάρης), η δε εκτίμηση της Διοικήσεως για τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής εκάστης ζώνης σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές, οι οποίες τελούν υπό διαφορετικές συνθήκες και εντάσσονται σε διαφορετική ζώνες του προσβαλλόμενου διατάγματος (πρβλ. ΣΤΕ 3221/2006 επτ.).»

• **σημείο 17:** «Επειδή, προβάλλεται ότι το προσβαλλόμενο διάταγμα είναι ακυρωτέο λόγω παράβασης ουσιώδους τύπου της διαδικασίας, καθόσον δεν ζητήθηκε πριν από την έκδοσή του η άποψη των επαγγελματιών και επαγγελματικών φορέων, τους οποίους αφορούν οι επίμαχες ρυθμίσεις και, συγκεκριμένα, η άποψη του δεύτερου αιτούντος Επαγγελματικού Επιμελητηρίου Αθηνών, που εκπροσωπεί την επαγγελματική τάξη των επιχειρηματιών και αποτελεί θεσμοθετημένο γνωμοδοτικό όργανο της Πολιτείας σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 2 του ν. 2081/1992 (Α' 154), αλλά ούτε και η άποψη του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) και της εταιρείας «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα» (Ε.Τ.Α.), με τους οποίους έχουν συμβληθεί οι περισσότεροι από τους θιγόμενους επιχειρηματίες, ενώ, αντιθέτως, ζητήθηκαν και ελήφθησαν υπόψη οι γνωμοδοτήσεις των δημοτικών συμβουλίων των εμπλεκόμενων δήμων. Ο λόγος αυτός είναι απορριπτέος, κατά μεν το πρώτο του σκέλος διότι το προσβαλλόμενο διάταγμα εκδόθηκε βάσει της ειδικής εξουσιοδοτικής διατάξεως του άρθρου 4 παρ. 3 του ν. 1515/1985 όπως ισχύει, η οποία δεν προβλέπει τέτοια προπαρασκευαστική πράξη για την έκδοση του διατάγματος, κατά δε το δεύτερο σκέλος του διότι από την από 16.4.2002 εισήγηση προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας (βλ. σελ. 1-2, 15-16) προκύπτει ότι, με το 4006/21.12.2001 έγγραφο του Οργανισμού Αθήνας, σχέδιο του προσβαλλόμενου διατάγματος μαζί με τον χάρτη που τον συνόδευε διαβιβάστηκε, μεταξύ άλλων, στον Ε.Ο.Τ., ο οποίος όμως δεν απέστειλε τις απόψεις του, **και στην Ε.Τ.Α., με την οποία υπήρξε συνεργασία προ της τελικής επεξεργασίας του σχεδίου (βλ. και το υπ. αρ.πρωτ. Σ.τ.Ε. 909/17.2.2011 έγγραφο απόψεων της Διοίκησης προς το Δικαστήριο).** Άλλωστε, οι αναφερόμενες από τα αιτούντα νομικά πρόσωπα γνωμοδοτήσεις των δημοτικών συμβουλίων, που μνημονεύονται στις παραγράφους 5 έως 12 του προοιμίου του προσβαλλόμενου διατάγματος, ελήφθησαν οικειοθελώς υπόψη, καθόσον το εν λόγω διάταγμα εκδόθηκε κατ'επίκληση των διατάξεων των άρθρων 160, 161 παρ. 1 και 162 του Κ.Β.Π.Ν., σύμφωνα με τις οποίες δεν απαιτείται να έχει προηγηθεί γνωμοδότηση οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης (βλ. Π.Ε. 371/2003).»

Επιπλέον ο εν λόγω κοινόχρηστος χαρακτήρας της επίδικης παραλιακής ζώνης προκύπτει και από την πρόσφατη απόφαση με αριθμό Α 714/2024 του Διοικητικού Πρωτοδικείου (Τμήμα 12^ο), με την οποία έγινε δεκτή η προσφυγή του Δήμου Αλίμου και της ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε. κατά πράξεων βεβαίωσης παράβασης του Προϊσταμένου της Λιμενικής Αρχής Σαρωνικού (Α' Λιμενικού Τμήματος Φλοίσβου), το οποίο επιβλήθηκε στον Δημοτικό Θερινό Κινηματογράφο CINE ALIMOS, που βρίσκεται πλησίον των προαναφερόμενων Κ.Υ.Ε. Συγκεκριμένα στην απόφαση αναφέρεται ότι η περιοχή φέρεται να εμπίπτει κατά το παραλιακό της τμήμα εντός των ορίων της διοικητικά καθορισμένης ζώνης αιγιαλού **και κοινόχρηστης παραλίας Αλίμου και εντός της ευρύτερης περιοχής που έχει ανακηρυχθεί ως Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα.**

Ο κοινόχρηστος χαρακτήρας της επίμαχης παραλιακής περιοχής, στην οποία βρίσκεται το ΚΥΕ Penarrubia (πρώην ΟΣΤΡΙΑ), **έχει ρητά αναγνωριστεί και από το υπ' αριθ. 1/Φ.141/11-1-2010 πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής της Κτηματικής Υπηρεσίας Πειραιά** για την αυθαίρετη χρήση **κοινοχρήστου χώρου αιγιαλού και παραλίας**, με το οποίο αποβάλλεται η εταιρεία ΑΛΙΜΟΣ ΒΛΑΣΙΟΣ ΣΤΑΘΟΚΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε. (OSTRIA) και καθορίζεται ως αποζημίωση υπέρ του Δημοσίου ποσό 153.226,00 € για την αυθαίρετη χρήση τμήματος του αιγιαλού και της κοινόχρηστης παραλίας εμβαδού 230,00 τ.μ.

Συνεπώς η εν λόγω παραλιακή έκταση, τμήμα της οποίας αποτελεί και η επίδικη έκταση, δεν έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης, δεν είναι οικοδομήσιμη, αλλά τόσο η χρήση, όσο και η δόμηση αυτής υπόκεινται στους περιορισμούς του προαναφερόμενου Π.Δ., δεν αποτελεί παραλιακό οικόπεδο που έχει οικοδομηθεί βάσει κοινών οικοδομικών αδειών, και έχει δημόσιο κοινόχρηστο χαρακτήρα.

Υ. Μετά την παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης της περιοχής στον Δήμο Αλίμου, ο Δήμος προέβη σε έργα ανάπλασης της χερσαίας ζώνης, με βάση τις σχετικές συμφωνίες και υποχρεώσεις, που είχαν οριστεί στην από 16-6-1988 απόφαση παραχώρησης. Άλλωστε η κατασκευή των αναγκαίων τεχνικών έργων στην ακτή για την αποτροπή της διάβρωσης της ακτής από τη θάλασσα είναι επιτρεπτή, βάσει και του ισχύοντος ά. 12 του Ν. 2971/2001, από ένα Ν.Π.Δ.Δ. όπως ο Δήμος Αλίμου.

Δ. Προς υλοποίηση των ανωτέρω παραχωρήσεων, με την υπ' αρ. 8843/21-6-1996 Σύμβαση παραχώρησης του Έργου Μελέτη, Κατασκευή, Χρηματοδότηση και Εκμετάλλευση της Παραλιακής Ζώνης Αλίμου, ο Δήμος Αλίμου ανέθεσε στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΡΓΟΤΕΡ Α.Ε.» την ανάπτυξη της παραλιακής ζώνης του Δήμου Αλίμου και συγκεκριμένα τη μελέτη και την κατασκευή των έργων υποδομής της παραλιακής ζώνης Αλίμου. Η ως άνω σύμβαση καταρτίστηκε βάσει δημόσιας πλειοδοτικής δημοπρασίας, καθώς ο όρος, που συμπεριλήφθη στη σχετική διακήρυξη της δημοπρασίας και αφορούσε το κριτήριο κατακύρωσης, αναφερόταν στην υψηλότερη οικονομική προσφορά των συμμετεχόντων, ήτοι στο μεγαλύτερο οικονομικό αντάλλαγμα υπό μορφή μισθώματος, καταβαλλόμενο ανά έτος για όλα τα έτη της παραχώρησης χρήσης.

Ως αντάλλαγμα ο Δήμος Αλίμου παραχώρησε στην ανάδοχο εταιρεία για το χρονικό διάστημα από 21-6-1996 έως 21-6-2006 το δικαίωμα οικονομικής εκμετάλλευσης: **α)** του Δημοτικού καταστήματος στο Β' Αλιπέδο (Ζέφυρος) και περιβάλλοντα χώρου 200 τ.μ., **β)** του Αναψυκτηρίου Α' Αλιπέδου (πρώην RODEO) και περιβάλλοντα χώρου 400 τ.μ., **γ)** του συντελεστή δόμησης 270 τ.μ. και περιβάλλοντα χώρου 400 τ.μ. Αντικείμενο της σύμβασης ορίστηκε επίσης η υποχρέωση της διαμόρφωσης των χώρων της παραλίας από τη Μαρίνα Αλίμου μέχρι το ρέμα «Ελληνικού-Λιμανάκι Ερασιτεχνών Αλιέων» και από το όριο της Λεωφόρου Ποσειδώνος μέχρι το όριο του αιγιαλού. Συμφωνήθηκε επίσης ότι η ανάδοχος δικαιούται να μεταβιβάσει το δικαίωμα της οικονομικής εκμετάλλευσης των ανωτέρω δημοτικών καταστημάτων σε υπεργολάβο.

Στη συνέχεια υπογράφηκε το από 20-12-2002 προσάρτημα της ως άνω σύμβασης, μεταξύ του Δήμου Αλίμου, της αναδόχου εταιρείας ΕΡΓΟΤΕΡ Α.Ε. και της εκ τρίτου συμβαλλόμενης εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία: «ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΕΠΕ», με την οποία παρατάθηκε ο χρόνος εκμετάλλευσης του καταστήματος ΟΣΤΡΙΑ (και ήδη ΡΕΝΑΡΡΟΥΒΙΑ) κατά 3 χρόνια, δηλαδή μέχρι 21-6-2009 και παραχωρήθηκαν προς εκμετάλλευση τρία από τα πέντε περιπτερα, που περιέχονται στην μελέτη προσφοράς του έργου για δέκα έτη.

Στις 21-5-2004 υπογράφηκε τροποποίηση της αρχικής από 21-6-1996 σύμβασης μεταξύ του Δήμου Αλίμου, της εταιρείας με την επωνυμία: «ΓΑΝΤΖΟΥΛΑΣ Α.Ε.», που υπεισήλθε αυτοδίκαια ως καθολική διάδοχος της εταιρείας ΕΡΓΟΤΕΡ Α.Ε. (αρχικής αναδόχου), με την οποία

συγχωνεύτηκε δια απορροφήσεως και της εταιρείας: «ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΑΛΙΜΟΥ Ε.Π.Ε». Μεταξύ άλλων συμφωνήθηκε η παράταση της διάρκειας της οικονομικής εκμετάλλευσης των καταστημάτων ΟΣΤΡΙΑ και ΑΛΙΜΟΣ μέχρι 31-12-2015. Ο χρόνος εκμετάλλευσης των τριών περιπτώσεων θα έληγε στις 31-12-2015, ανεξαρτήτως του πότε θα εκδοθούν οι άδειες των 2 υπολοίπων. Η ανάδοχος ανέλαβε επιπρόσθετα να εκτελέσει μέχρι τις 15-6-2004 το έργο ανακατασκευής του παραλιακού κρηπιδώματος, του παραλιακού πεζόδρομου μήκους 130 μέτρων, του δικτύου ηλεκτροφωτισμού και απορροής ομβρίων, την αντικατάσταση των φωτιστικών σωμάτων, την τοποθέτηση κιγκλιδώματος κατά μήκος του πεζόδρομου, την αντικατάσταση παγκακιών, κιοσκιού (belvedere), την πλήρη συντήρηση των δύο παιδικών χαρών, την αποκατάσταση του πρασίνου όπου απαιτείται.

Στις 8-7-2015, στις 27-2-2020 και στις 5-4-2022 υπογράφηκαν τροποποιήσεις (παρατάσεις), με τις οποίες συμφωνήθηκαν οι διαδοχικές παρατάσεις της διάρκειας της οικονομικής εκμετάλλευσης των καταστημάτων μέχρι 31-12-2027, δυνάμει ρητών νομοθετικών προβλέψεων.

ε. Στη συνέχεια **προς αξιοποίηση της περιουσίας του ο Δήμος Αλίμου συνέστησε δημοτική εταιρεία**, βάσει του άρθρου 266 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα (Ν. 3463/2006) με την επωνυμία: «ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΜΕΤΟΧΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο: «**Α.ΔΗ.Π.ΑΛ. Α.Ε.**». Συνεπώς η ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε. ως Μονομετοχική ανώνυμη εταιρεία αξιοποίησης της περιουσίας του Δήμου Αλίμου, αποτελεί Ν.Π.Ι.Δ. αυτού. Στην εταιρεία αυτή μεταβιβάστηκαν όλες οι συμβάσεις μισθώσεως κοινοχρήστων χώρων, που είχαν εκχωρηθεί στην Αναπτυξιακή Επιχείρηση Δήμου Αλίμου (ΑΝ.Ε.Δ.Α. Α.Ε.), η οποία στις 31-12-2010 λύθηκε και τέθηκε σε εκκαθάριση. Συνεπώς όλες οι συμβάσεις, μεταξύ των οποίων και η προαναφερόμενη **από 21-6-1996**, όπως ισχύει μετά τις ως άνω αναφερόμενες τροποποιήσεις της συνεχίζεται πλέον από την εταιρεία **ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε., η οποία υπεισήλθε στη θέση της εκμισθώτριας.**

Στη συνέχεια **ο Δήμος Αλίμου με την υπ' αριθ. 323/2015 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Αλίμου**, η οποία εγκρίθηκε ως προς τη νομιμότητά της με την υπ' αρ. 96545/ 51920/22-1-2016 Απόφαση του Γ.Γρ. Περιφέρειας Αττικής, **παραχώρησε στην ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε το δικαίωμα χρήσης των κοινόχρηστων χώρων της παραλίας Αλίμου, προς αξιοποίηση αυτών.**

στ. Σύμφωνα με τις οικείες νομοθετικές διατάξεις και την πάγια νομολογία **ο αιγιαλός και η παραλία αποτελούν κοινόχρηστα πράγματα**, που ανήκουν στη **δημόσια κτήση** και προορίζονται για την άμεση εξυπηρέτηση **δημοσίου σκοπού**, ο οποίος συνίσταται στην κοινοχρησία τους, **η δε διαχείρισή τους αντιδιαστέλλεται προς τη διαχείριση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου και συνιστά άσκηση δημόσιας εξουσίας. Στο πλαίσιο της διαχείρισης των εν λόγω πραγμάτων από τη Διοίκηση είναι δυνατόν, σύμφωνα με τον βασικό κανόνα του άρθρου 970 του Α.Κ., τις διατάξεις του ν. 2971/2001 και του ν. 5092/2024 να παραχωρούνται επ' αυτών ιδιαίτερα δικαιώματα** προς φυσικά ή νομικά πρόσωπα, **εφ' όσον με την παραχώρηση των ιδιαίτερων αυτών δικαιωμάτων, τα οποία έχουν χαρακτήρα δημοσίου και όχι ιδιωτικού δικαίου, εξακολουθεί να εξυπηρετείται ή, τουλάχιστον, δεν αναιρείται η κοινή χρήση.**

Περαιτέρω στην υπ' αρ. **404/1963 Γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους** αναφέρεται ρητά ότι και **τα ακίνητα, που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, διατηρούν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους.**

Τα ανωτέρω ισχύουν και επί παραχώρησης ιδιαίτερων δικαιωμάτων επί κοινοχρήστων εκτάσεων που περιλαμβάνονται σε ακίνητα, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί, κατά τις οικείες διατάξεις, ως «τουριστικά δημόσια κτήματα».

ζ. Η πρόβλεψη της από 17-3-2017 Σύμβασης μεταξύ Δήμου Αλίμου και ΕΤΑΔ Α.Ε περί εκπόνησης μελέτης διαμόρφωσης, που επικαλείται (αναρμοδίως σε κάθε περίπτωση) η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής δεν αποτελεί κατά νομική ακριβολογία «διαλυτική αίρεση», αλλά **«πρόσθετο όρο»** της σύμβασης αυτής.

Ειδικότερα: Στο άρθρο 202 του ΑΚ ορίζεται ότι «αν με τη δικαιοπραξία εξαρτήθηκε η ανατροπή των αποτελεσμάτων της από γεγονός μελλοντικό και αβέβαιο (αίρεση διαλυτική), μόλις συμβεί το γεγονός αυτό παύει η ενέργεια της δικαιοπραξίας και επανέρχεται αυτοδικαίως η προηγούμενη κατάσταση». Από τη διάταξη αυτή σαφώς συνάγεται ότι, επί συμβάσεως υπό διαλυτική αίρεση εφόσον πληρωθεί αυτή, αίρονται, χωρίς άλλη ενέργεια τα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας και κάθε από αυτήν απορρέουσα δέσμευση, καθισταμένων ενεργών των συμβατικών όρων, η λειτουργία των οποίων παρακωλύετο όσο διαρκούσε η αίρεση (βλ. ΑΠ 1128/1988 ΕΕΝ 1989/546).

Ο πρόσθετος δηλαδή όρος, που τίθεται σε απόφαση παραχώρησης χρήσεως αποτελεί κατά νομική κυριολεξία «πρόσθετο όρο» της διοικητικής πράξης, η μη τήρηση του οποίου δεν επιφέρει αυτοδίκαιη ανάκληση αυτής, αλλά θεμελιώνει κατ' αρχήν βάσιμο λόγο ανάκλησης της διοικητικής πράξης. Τούτο ισχύει, αν από την ερμηνεία της συγκεκριμένης διοικητικής πράξης προκύψει ότι η διοικητική αρχή επιδίωξε την τήρηση του όρου με την απειλή επιβολής κυρώσεων, ήτοι την ανάκληση της παραχώρησης και την επιστροφή της παραχώρησης της χρήσης ή της κυριότητας στο Δημόσιο και συνεπώς η ρύθμιση αυτή ενέχει καταναγκασμό. Περαιτέρω η εξακρίβωση της εκπλήρωσης ή μη του όρου της παραχώρησης απαιτεί τη διενέργεια από τη Διοίκηση σχετικού ελέγχου και έρευνας και όχι απλή διαπίστωση της ύπαρξης ή μη ορισμένου γεγονότος, από το οποίο εξαρτήθηκαν τα αποτελέσματα της παραχώρησης μετά την πάροδο ορισμένης προθεσμίας. Με την έννοια αυτή, ο ως άνω όρος δεν δρα ως διαλυτική αίρεση, αλλά ως επιφύλαξη δικαιώματος ανάκλησης της πράξης παραχώρησης. Επομένως η διοίκηση, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις ανάκλησης της πράξης παραχώρησης και για να ανατρέψει την νομική κατάσταση, θα πρέπει να εκδώσει διαπιστωτική πράξη ανάκλησης.

Η αυτοδίκαιη δηλαδή ανάκληση της παραχώρησης δεν είναι δεδομένη πριν το αρμόδιο προς τούτο διοικητικό όργανο εκφέρει τη σχετική κρίση του με διαπιστωτική πράξη, που επιβάλλεται να εκδώσει. Με την πράξη αυτή, που ανευρίσκει νομικό έρεισμα και στις αρχές της χρηστής διοίκησης και της βεβαιότητας δικαίου, διαπιστώνεται αφενός μεν η μη πραγματοποίηση του σκοπού της παραχώρησης κατά τρόπο αιτιολογημένο και αφετέρου η άνευ άλλου τινός «ανάκληση» της παραχώρησης, λόγω της παρέλευσης απράκτου της ταχθείσας προθεσμίας προς εκπλήρωσης του σκοπού της, καθώς και η επάνοδος της χρήσεως επί του

παραχωρηθέντος δικαιώματος από τον παραχωρησιούχο στον παραχωρούντα (**ad hoc Γνωμ. ΝΣΚ 178/2018**). Η σχετική δε ανακλητική πράξη, που θα εκδοθεί θα έχει διαπιστωτικό χαρακτήρα (**Γνωμ. ΝΣΚ 337/2012, 795/1979**).

Σύμφωνα λοιπόν με τα ανωτέρω η ΕΤΑΔ Α.Ε. υποχρεούται να εκδώσει αιτιολογημένη διαπιστωτική πράξη, κατόπιν σχετικού ελέγχου και έρευνας, με την οποία θα διαπιστώνεται ότι δεν τηρήθηκε ο προαναφερόμενος όρος (μη σύνταξη μελέτης) από **υπαιτιότητα του Δήμου Αλίμου**, με αποτέλεσμα την άρση της παραχώρησης του δικαιώματος της χρήσης και εκμετάλλευσης του ανωτέρω ακινήτου από τον Δήμο Αλίμου και την επάνοδό του στην πλήρη διαχείρισή του στην ΕΤΑΔ Α.Ε.

Όπως μάλιστα είναι γνωστό η ΕΤΑΔ ΑΕ δεν έχει εκδώσει μέχρι σήμερα, ήτοι μετά την πάροδο πλέον των επτά (7) ετών από την υπογραφή της σύμβασης (17-3-2017) καμία σχετική διαπιστωτική ανακλητική πράξη. Σύμφωνα όμως με την διάταξη του 281 ΑΚ ακόμα και αν η ΕΤΑΔ Α.Ε. εξέδιδε σήμερα σχετική διαπιστωτική πράξη ανάκλησης του παραχωρηθέντος δικαιώματος στον Δήμο Αλίμου, η εν λόγω πράξη της θα ήταν καταχρηστική κατ' άρθρο 281 Α.Κ και ως εκ τούτου ακυρωτέα.

Περαιτέρω η ανάκληση της παραχώρησης ρυθμίζεται από το άρθρο 6 §4 του Ν. 973/1979, το οποίο ισχύει παράλληλα με το άρθρο 200 του Ν. 3463/ 2006 (**ad hoc Γνωμ. ΝΣΚ 119/2013 και Γνωμ. ΝΣΚ 455/1989**), το οποίο ορίζει ότι Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου-ΚΕΔ (την οποία διαδέχθηκε η ΕΤΑΔ Α.Ε.) δύναται να ανακαλεί μονομερώς κάθε παραχώρηση της χρήσεως ακινήτων του Δημοσίου, πάντοτε μεν όταν η παραχώρηση έγινε για αόριστο χρόνο, εξαιτίας σπουδαίου δε λόγου, όταν η παραχώρηση έγινε για ορισμένο χρόνο. **Η ανάκληση χωρεί, μετά από προειδοποίηση ευλόγου χρόνου, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, που εγκρίνεται από τον Υπουργό Οικονομικών.** Η ίδια πρόβλεψη για την διαδικασία ανάκλησης της παραχώρησης προβλέπεται στο άρθρο 12 του Υπηρεσιακού Κανονισμού Συμβάσεων της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (ΚΕΔ), ΦΕΚ Β' 1244/2003, καθώς επίσης και στην παρ.3 του άρθρου 9 του Κανονισμού Εκμισθώσεων, Μισθώσεων, Παραχωρήσεων, Εκποιήσεων, Ανταλλαγών, Αγορών και Αντιπαροχών της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (ΕΤΑΔ Α.Ε.), που είναι δημοσιευμένος στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα αυτής (Πεδίο: Εταιρική Διακυβέρνηση- Εταιρικές Διαδικασίες & Κανονισμοί).

Επισημαίνεται, τέλος, ότι σε κάθε περίπτωση, δηλαδή οποιαδήποτε νομική προσέγγιση και εάν υιοθετήσει οποιοσδήποτε για τον χαρακτήρα της ως άνω συμβατικής πρόβλεψης, παραμένει γεγονός ότι μοναδικός αρμόδιος να κάνει τη σχετική ερμηνεία, σε περίπτωση διαφωνίας των συμβαλλομένων, είναι αποκλειστικά τα πολιτικά δικαστήρια και επίσης παραμένει εξίσου αδιαμφισβήτητο γεγονός ότι η εν θέματι Σύμβαση Παραχώρησης έχει εν τοις πράγμασι αδιατάρακτα και χωρίς αμφισβήτηση λειτουργήσει από τη σύναψή της μέχρι και σήμερα, κατά συνέπεια έχει παράξει και εξακολουθεί να παράγει έννομα αποτελέσματα. Μοναδικός τρόπος να σταματήσει να παράγει έννομα αποτελέσματα η εν θέματι συμβατική σχέση είναι αυτή να λυθεί, είτε με κοινή συμφωνία των συμβαλλομένων μερών, είτε με δικαστική απόφαση. Το δίκαιό μας δεν αναγνωρίζει άλλον τρόπο ανατροπής ενεργής και λειτουργούσας συμβατικής σχέσης, πολύ περισσότερο κάτι τέτοιο δεν μπορεί να 'διαπιστωθεί' από Διοικητική Αρχή, όπως η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής.

η. Σε κάθε περίπτωση, η **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής δεν έλαβε υπόψιν της τον ισχυρισμό μας**, ο οποίος προεβλήθη με το υπόμνημα των απόψεών μας, το οποίο της υπεβλήθη έγκαιρα και εμπρόθεσμα από τον Δήμο Αλίμου, ότι η παράταση της μίσθωσης μεταξύ Δήμου – ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε. και ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΕΠΕ του έτους 2015 είναι ούτως ή άλλως άκυρη, λόγω της αντίθεσής της προς το άρθρο 22 παρ. 2 του Ν.2819/2000, που ορίζει ότι **οι μισθώσεις των ακινήτων, που έχουν χαρακτηριστεί ως Δημόσια Τουριστικά Ακίνητα, δεν υπάγονται στις διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των εμπορικών μισθώσεων**, ανεξαρτήτως του χρόνου συνάψεώς τους. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή είναι και η κρατούσα νομολογία (ΑΠ 1215/2008). Επί του ισχυρισμού μας αυτού, ουδέν απεφάνθη η Αποκεντρωμένη Διοίκηση και παρέλειψε να τον αποδεχτεί ή να τον απορρίψει ρητά και αιτιολογημένα, αντιθέτως εξέλαβε το δίχως άλλο ως ισχύουσα, ενεργή και λειτουργούσα τη μίσθωση μεταξύ Δήμου–ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε και ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΕΠΕ. Είναι όμως νομικά και συστηματικά εσφαλμένο η Αποκεντρωμένη Διοίκηση να αποφαινεται για την ισχύ της αστικής σύμβασης μεταξύ ΕΤΑΔ Α.Ε και Δήμου Αλίμου και να συμπεραίνει ότι αυτή δεν είναι ισχυρή, αλλά να παραλείπει να αποφανθεί για την ισχύ της αστικής σύμβασης μεταξύ Δήμου Αλίμου και ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΕΠΕ, η οποία όντως δεν είναι ισχυρή, αντιθέτως να την εκλαμβάνει (χωρίς να εξετάζει τους ισχυρισμούς μας) αυτομάτως ως έγκυρη και ισχυρή. Είναι πρόδηλο ότι η Αποκεντρωμένη Διοίκηση, εφόσον θεωρεί εαυτήν αρμόδια για να υπεισέρχεται στην εξέταση των αστικών συμβάσεων, όφειλε να εξετάσει και τους ισχυρισμούς του Δήμου μας που αποβαίνουν σε βάρος της επιχείρησης και αφορούν την εγκυρότητα της συμβατικής σχέσης Δήμου και ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΕΠΕ. Αντιθέτως όμως, η Αποκεντρωμένη επελήφθη για το ίδιο νομικό ζήτημα (ισχύς αστικής σύμβασης) μόνον σε ό,τι αφορά την ανάπτυξη σκεπτικού σε βάρος του Δήμου Αλίμου και υπέρ της προσφεύγουσας ιδιωτικής επιχείρησης, παρέλειψε όμως να εξετάσει τους όμοιους ισχυρισμούς του Δήμου Αλίμου κατά της προσφεύγουσας ιδιωτικής επιχείρησης.

θ. Εφόσον η Αποκεντρωμένη Διοίκηση κατά την εξέταση της υπόθεσης επελήφθη και απεφάνθη για αστικά ζητήματα, **θα έπρεπε να είχε λάβει υπόψιν της αυτεπάγγελα και τις διατάξεις του ά. 6 §4 του Ν. 973/1979** που διέπουν το χρησιδάνειο μεταξύ ΕΟΤ και Δήμου Αλίμου. Εάν πράγματι είναι ανίσχυρη η σύμβαση του 2017, όπως συμπεραίνει η Αποκεντρωμένη Διοίκηση, τότε εξακολουθεί να ισχύει το χρησιδάνειο μεταξύ ΕΟΤ – Δήμου Αλίμου, το οποίο ουδέποτε καταγγέλθηκε όπως ορίζουν οι σχετικές διατάξεις, συνεπώς έχει καταστεί αορίστου χρόνου. **Και πάλι, συνεπώς, νομίμως, αρμοδίως και εγκύρως ο Δήμος Αλίμου διαχειρίζεται τον χώρο, άρα είναι νόμιμες και έγκυρες οι Αποφάσεις του περί Καταγγελίας της σύμβασης με την Ανάπλαση ΕΠΕ.**

Συνεπώς, οι εν λόγω εκτάσεις ως τουριστικά δημόσια κτήματα κυριότητας/διαχείρισης της ΕΤΑΔ Α.Ε., αποτελούν κοινόχρηστους χώρους, οι οποίοι σε κάθε περίπτωση έχουν παραχωρηθεί νομίμως κατά χρήση και εκμετάλλευση στον Δήμο Αλίμου. Η εκδοχή που υιοθετεί η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής περί δήθεν απώλειας της διαχειριστικής εξουσίας (δικαίωμα αστικής φύσεως) είναι κατάδηλα εσφαλμένη, αφενός επειδή η Αποκεντρωμένη Διοίκηση είναι αναρμόδια να προβεί σε μια τέτοια διαπίστωση, αφετέρου γιατί η εκπόνηση μελέτης ανάπλασης δεν αποτελεί διαλυτική αίρεση κατά νομική ακριβολογία, αλλά πρόσθετο όρο, σύμφωνα με τα όσα προεξετέθησαν. Αλλά ακόμα και εάν επρόκειτο για διαλυτική αίρεση, και πάλι η από 17-3-

2017 συμβατική σχέση παραμένει έγκυρη και ισχυρή, σύμφωνα με τα όσα ανωτέρω παρατίθενται. Και εάν ακόμη, όμως, η από 17-3-2017 συμβατική σχέση ήταν ανίσχυρη, κατά το σκεπτικό της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, τότε και πάλι ο Δήμος Αλίμου θα είχε δικαίωμα διαχείρισης του παραλιακού ακινήτου, δυνάμει του από 1988 χρησιδανείου ΕΟΤ, σύμφωνα με τα όσα προεξετέθησαν αναλυτικά. Κατά συνέπεια, **σε κάθε περίπτωση ο Δήμος Αλίμου έχει το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης του εν λόγω παραλιακού χώρου**, σε αντίθεση με τα όσα εσφαλμένα ισχυρίζεται, αναρμοδίως, η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής. Σημειώνεται στο σημείο αυτό ότι **η διαχείριση της παραλιακής ζώνης Αλίμου, ως κοινόχρηστου πράγματος, δεν συνιστά διαχείριση ιδιωτικής περιουσίας της ΕΤΑΔ Α.Ε., καθώς ο φορέας της διαχείρισης αυτής ενεργεί ως δημόσιο όργανο, που αποβλέπει στην οργάνωση και προαγωγή του τουρισμού στην Ελλάδα, δηλαδή σε γενικότερο δημόσιο σκοπό, τον οποίο μόνο ο Δήμος Αλίμου και η ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε προάγουν και διασφαλίζουν και δύνανται να τον διαχειρίζονται νομίμως κατά τα ανωτέρω.**

4. Ποιες νομικές ενέργειες μπορεί να κάνει ο Δήμος Αλίμου για την προστασία των (αστικών) δικαιωμάτων του στην παραλία;

Αρχικά ο Δήμος Αλίμου θα πρέπει να αιτηθεί την ακύρωση της απόφασης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, καθώς και την αναστολή αυτής, ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων, ώστε αφενός να εξαφανιστεί και τυπικά μία κατάδηλα ανυπόστατη πράξη, αφετέρου να προστατευθούν προσωρινά τα νόμιμα δικαιώματα του Δήμου Αλίμου και της ΑΔΗΠΑΛ ΑΕ, που βλάπτονται από την ύπαρξη της ανυπόστατης αυτής πράξεως.

Με δεδομένο ότι οι ως άνω επιχειρήσεις (ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΕΠΕ και ΑΛΙΜΟΣ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΗ ΙΚΕ) επικαλούνται την ως άνω Απόφαση και κάνουν πλέον παντελώς ανεξέλεγκτη χρήση του χώρου, χωρίς να καταβάλλουν οποιοδήποτε χρηματικό ποσό (μίσθωμα, αποζημίωση χρήσης, τέλος κατάληψης κοινοχρήστου χώρου, πρόστιμο κ.λπ.), παρίσταται αναγκαίο να ασκηθεί άμεσα εναντίον τους κάθε ένδικο μέσο (αίτηση, αγωγή) με αίτημα την απόδοση στον Δήμο Αλίμου του επίδικου παραλιακού μισθίου, καθώς και την καταβολή στον Δήμο Αλίμου και στην ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε. κάθε ποσού που απορρέει από τη σύμβαση μεταξύ του Δήμου και των εταιρειών ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΕΠΕ και ΑΛΙΜΟΣ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΗ ΙΚΕ.

Επιπλέον θα πρέπει να ασκηθεί αίτηση ασφαλιστικών μέτρων (συντηρητική κατάσχεση κ.λπ.) για την εξασφάλιση της απαίτησης του Δήμου Αλίμου και της ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε. κατά των ως άνω εταιρειών του Ομίλου Σταθοκωστόπουλου. Τα επιμέρους αγωγικά κονδύλια θα εξειδικευθούν κατά τη σύνταξη των αντίστοιχων Αγωγών.

5. Ποιο είναι το κύρος της Καταγγελίας της σύμβασης με την Ανάπλαση ΕΠΕ, που ήδη της έχουμε επιδώσει; Χρειάζεται να κάνουμε κάτι νεότερο σχετικά με την επιδοθείσα Καταγγελία, έπειτα από την Απόφαση της Αποκεντρωμένης;

Η Καταγγελία της Σύμβασης με την Ανάπλαση Παραλίας Αλίμου ΕΠΕ έχει ήδη ασκηθεί και ολοκληρωθεί με την επίδοσή της στις ως άνω εταιρείες, επιφέροντας τις έννομες συνέπειες της άσκησης των διαπλαστικών αστικών δικαιωμάτων. Κατά συνέπεια, δεν είναι δυνατόν να ανακληθεί το επελθόν έννομο αποτέλεσμα αστικού περιεχομένου (διάπλωση έννομης σχέσης). Η

απευθυντέα δήλωση βούλησης έχει περιέλθει στις ως άνω εταιρείες και έχουν πλέον επέλθει τα έννομα αστικά αποτελέσματα. Από αυτό και μόνον, προκύπτει εναργώς ότι το κρινόμενο ζήτημα αποτελεί ΑΣΤΙΚΗ διαφορά, που υπάγεται στην αρμοδιότητα των αστικών δικαστηρίων και ΜΟΝΟΝ, και όχι ζήτημα ελέγχου νομιμότητας από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, η Απόφαση της οποίας ουδεμία νομική επιρροή ασκεί στην αστική έννομη σχέση και στα επελθόντα αποτελέσματα της Καταγγελίας, που ήδη έχει ασκήσει ο Δήμος Αλίμου από κοινού με την ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε.

Άλιμος, 03-06-2024

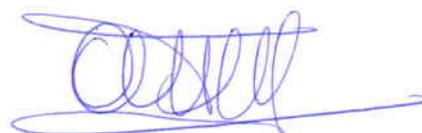
Οι γνωμοδοτούσες Δικηγόροι Αθηνών

ΣΕΒΑΣΤΗ ΝΤΟΓΙΑΚΟΥ



**ΝΟΜΙΚΗ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΔΗΜΟΥ ΑΛΙΜΟΥ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΠΑΡ' ΑΡΕΙΩ ΠΑΓΩ**

ANNA ΠΕΤΡΟΜΙΑΝΑΚΗ



**ΝΟΜΙΚΗ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΑΔΗΠΑΛ Α.Ε.
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΠΑΡ' ΑΡΕΙΩ ΠΑΓΩ**