

## **ΣΤΕ 846/2018 [Παράνομες άδεια μηχανολογικής εγκατάστασης και άδεια δόμησης μονάδας στη Σαντορίνη]**

### **Περίληψη**

-Προκειμένου να εκδοθεί οικοδομική άδεια για την ανέγερση το πρώτον οποιοσδήποτε οικοδομής εντός ακινήτου στην περιοχή της ΖΟΕ των νήσων Θήρας και Θηρασιάς για οποιαδήποτε από τις κατά τα λοιπά επιτρεπόμενες χρήσεις, απαιτείται ρητή βεβαίωση της αρμόδιας για τον εντοπισμό του χαρακτήρα των εκτάσεων υπηρεσίας ότι το επίμαχο ακίνητο δεν αποτελεί αμπελώνα ή πεδίο καλλιέργειας των μνημονευόμενων αγροτικών τοπικών προϊόντων κατά το χρονικό σημείο εκδόσεως της αδείας, ούτε αποτελούσε ποτέ αμπελώνα ή πεδίο καλλιέργειας των εν λόγω αγροτικών τοπικών προϊόντων κατά το χρονικό διάστημα από 30.12.2001 και εντεύθεν. Εάν δεν υπάρχει βεβαίωση με το οος άνω περιεχόμενο, η αρμόδια για την έκδοση της οικοδομικής άδειας αρχή μπορεί, για την απόδειξη της εν λόγω αρνητικής προϋπόθεσης, να εκτιμήσει ελευθέρως οποίο δήποτε αποδεικτικό στοιχείο, όπως μαρτυρίες, συμβολαιογραφικά έγγραφα αγοραπωλησιών και μεταβιβάσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων, αεροφωτογραφίες, βεβαιώσεις αγροτικών συνεταιριστικών ενώσεων ή δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος. Εκτιμώνται δε προς τούτο από την αρμόδια για την έκδοση της οικοδομικής άδειας αρχή και βεβαιώσεις της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας ή Αγροτικής Οικονομίας της οικείας Περιφέρειας, στηριζόμενες σε διαπιστώσεις και στοιχεία, του ΟΠΕΚΕΠΕ. Κατά τη ρητή, όμως, διατύπωση της διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 1 του π.δ/τος της της 7.4.2012 τα έγγραφα αυτά, όταν βέβαιοι νουν την ανυπαρξία αμπελώνα κλπ στο επίμαχο ακίνητο κατά το κρίσιμο χρονικό διάστημα δεν μπορεί να είναι τα μόνα στοιχεία στα οποία θα στηριχθεί η πολεοδομική υπηρεσία, αλλά προσαπαιτείται για τον εντοπισμό του χαρακτήρα της έκτασης και η έρευνα των στοιχείων που μνημονεύονται ανωτέρω. Τούτο διότι, κατά την αντίληψη του νομοθέτη, δεν αποκλείεται μία έκταση να υπήρξε κατά το κρίσιμο χρονικό διάστημα αμπελώνας κλπ, χωρίς τούτο να προκύπτει από τα στοιχεία του ΟΠΕΚΕΠΕ. Τέλος, η αυτή έρευνα απαιτείται και κατά την έκδοση των αδειών της βιομηχανικής νομοθεσίας.

-Οι προσβαλλόμενες αποφάσεις δεν είναι είναι νόμιμες, διότι ούτε η αρμόδια για την έκδοση της βιομηχανικής άδειας υπηρεσία, ούτε εκείνη της άδειας δόμησης, ερεύνησαν επαρκώς τον χαρακτήρα της έκτασης από την άποψη των οριζόμενων στη διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 1 του π.δ/τος της 27.4.2012.

**Πρόεδρος:** Αθ. Ράντος

**Εισηγητής:** Χρ. Παπανικολάου

### Βασικές Σκέψεις

2. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση ζητείται η ακύρωση: α) της 4021/2016/7.7.2016 απόφασης του Τμήματος Ανάπτυξης της Διεύθυνσης Ανάπτυξης Κυκλάδων της Περιφερειακής Ενότητας Θήρας, με την οποία χορηγήθηκε άδεια μηχανολογικής εγκατάστασης σε μονάδα κατασκευής μεταλλικών προϊόντων, με εξαίρεση τα μηχανήματα και είδη εξοπλισμού, στη θέση “Κατοικίες” της Δημοτικής Κοινότητας Φηρών, Θήρας και β) της 107/10.8.2016 άδειας δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Θήρας, με την οποία επιτράπηκε η ανέγερση της ανωτέρω μονάδας επιφάνειας 1.996,51 τ.μ. εντός γηπέδου 6.105,08 τ.μ.
3. Επειδή, ο αιτών φέρεται ως ιδιοκτήτης γειτονικού ακινήτου, εντός του οποίου λειτουργεί τουριστική επιχείρηση και ισχυρίζεται ότι η λειτουργία της επιχείρησής του θα επηρεαστεί δυσμενώς από την επίδικη μονάδα. Συνεπώς, με έννομο συμφέρον ασκεί την κρινόμενη αίτηση ακυρώσεως.
4. Επειδή, με προφανές έννομο συμφέρον και παραδεκτώς εν γένει παρεμβαίνει υπέρ του κύρους των προσβαλλόμενων αδειών ο δικαιούχος αυτών.
5. Επειδή, με το π.δ. της 16.2.1990 (Δ΄ 139) καθορίστηκε ζώνη οικιστικού ελέγχου, κατώτατο όριο κατάτμησης, όροι και περιορισμοί δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή των κοινοτήτων Θήρας, Οίας, Βόθωνα, Βουρβούλου, Εμπορείου, Έξω Γωνιάς, Επισκοπής Γωνιάς, Ημεροβιγλίου, Καρτεράδου, Μεγαλοχωρίου, Ακρωτηρίου, Μεσαριάς, Πύργου και Θηρασιάς των νήσων Θήρας και Θηρασιάς (Ν. Κυκλάδων). Με το π.δ. της 27.4.2012 (ΑΑΠ 144) τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε το ως άνω π.δ.. Ειδικότερα, στην παρ. 3 του άρθρου 1 του π.δ/τος της 27.4.2012 προβλέφθηκαν τα εξής: “3. Το κεφάλαιο Γ του άρθρου 2 του ίδιου ως άνω π.δ/τος [π.δ. της 16.2.1990] αντικαθίσταται ως εξής: «Γ. Για τις περιοχές με στοιχείο ΙΙΙ: 1. Περιλαμβάνει όλη την εκτός ορίων των οικισμών και εκτός των ανωτέρω με στοιχεία Ι και ΙΙ περιοχών, έκταση των νήσων Θήρας και Θηρασιάς και εκτός αρχαιολογικών χώρων. 2. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται οι χρήσεις: α. Κατοικία, εστιατόρια, κέντρα αναψυχής. β. Κύρια τουριστικά καταλύματα. γ. Κτίρια κοινής ωφέλειας. δ. Γεωργικές αποθήκες θερμοκήπια, αντλητικές εγκαταστάσεις, δεξαμενές. ε. Βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις γεωργικών ή κτηνοτροφικών μονάδων, ή μονάδων μεταποίησης τοπικών προϊόντων, μετά από έγκριση από τις αντίστοιχες αρμόδιες υπηρεσίες Γεωργίας, Κτηνοτροφίας Βιομηχανίας. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση των παραπάνω εγκαταστάσεων ορίζεται σε τριακόσια (300) τ.μ. Δεν επιτρέπεται η μεταβολή της χρήσης των παραπάνω κτισμάτων, ενώ για τη σύνδεση αυτών με τα κοινωφελή δίκτυα απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας που να πιστοποιεί ότι το κτίριο έχει κατασκευασθεί και θα λειτουργήσει για την επιτραπείσα χρήση. στ. Βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις για την εξυπηρέτηση των τοπικών αναγκών”. Στην παρ. 4 του άρθρου 1 του ίδιου π.δ/τος προβλέπονται τα εξής: “ Μετά το κεφάλαιο Γ του άρθρου 2 του ίδιου ως άνω π.δ/τος, προστίθεται νέο κεφάλαιο Γ1 ως εξής: «Γ1. 1. Για τη διατήρηση και προστασία των περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ή

χαρακτηρίζονται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, των περιοχών που αφορούν στην καλλιέργεια αμπελών και την παραγωγή οίνων Ονομασίας Προέλευσης Ανωτέρας Ποιότητας (ΟΠΑΠ) και είναι καταγεγραμμένες στο Μητρώο του Οργανισμού Πληρωμών και Ελέγχου Κοινοτικών Ενισχύσεων Προσανατολισμού και Εγγυήσεων (ΟΠΕΚΕΠΕ) καθώς και των περιοχών όπου καλλιεργούνται τοπικά παραδοσιακά γεωργικά προϊόντα, όπως φακές, φάβα, ντοματάκια κ.ά., όπως είναι καταγεγραμμένες στο Μητρώο του Οργανισμού Πληρωμών και Ελέγχου Κοινοτικών Ενισχύσεων Προσανατολισμού και Εγγυήσεων (ΟΠΕΚΕΠΕ) καθορίζονται οι ακόλουθοι όροι δόμησης: α. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε δέκα (10) στρέμματα. β. Η μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια των μονάδων μεταποίησης των ανωτέρω τοπικών παραδοσιακών προϊόντων καθώς και των κτιριακών εγκαταστάσεων εξυπηρέτησής τους μπορεί να προσαρμόζεται στις ανάγκες κάθε καλλιεργούμενης έκτασης, χωρίς όμως να υπερβαίνει τα τριακόσια (300) τ.μ., μετά από έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών. Οι μονάδες μεταποίησης των ανωτέρω τοπικών παραδοσιακών προϊόντων καθώς και οι τυχόν κτιριακές εγκαταστάσεις εξυπηρέτησής τους, ανεγείρονται εκτός καλλιεργούμενης έκτασης με σκοπό την προστασία και τη διασφάλιση της από την απομείωση που θα επέφερε η ανέγερση εντός αυτής όλων των απαιτούμενων κτιριακών ή άλλων εγκαταστάσεων. Δεν επιτρέπεται η αλλαγή της χρήσεως των παραπάνω κτισμάτων. 2. Στα γήπεδα, που αφορά η παρούσα παράγραφος και έχουν ενιαία επιφάνεια από δέκα (10) μέχρι πενήντα (50) στρέμματα, επιτρέπεται η ανέγερση ισογείου, πέτρινου κτίσματος μέγιστης επιφάνειας τριάντα (30) τ.μ. και μέγιστου ύψους τρία και είκοσι (3,20) μ. για υποστηρικτικές ανάγκες της γεωργικής εκμετάλλευσης. Στα ίδια ως άνω οικοπέδα που έχουν ενιαία επιφάνεια μεγαλύτερη των πενήντα (50) στρεμμάτων επιτρέπεται, για τους ίδιους σκοπούς η ανέγερση κτίσματος με μέγιστη δομημένη επιφάνεια εξήντα (60) τ.μ. Η στάθμη οροφής τυχόν υπογείου των ανωτέρω κτισμάτων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει σε κανένα σημείο τη στάθμη του εδάφους περιμετρικά του κτιρίου. 3. Οι παραπάνω ρυθμίσεις ισχύουν και εφαρμόζονται και για τα γήπεδα που αποτελούν ή αποτέλεσαν αμπελώνα ή πεδίο καλλιέργειας των προαναφερθέντων αγροτικών τοπικών προϊόντων και που δεν είχαν εγκαταλειφθεί για μεγάλο χρονικό διάστημα (τουλάχιστον 10ετία) «πριν της» 30-12-2011, ημερομηνία δημοσιοποίησης της πρότασης τροποποίησης της Ζ.Ο.Ε. Προς τούτο και για τη διατήρηση και προστασία των αμπελώνων και των περιοχών καλλιέργειας αγροτικών τοπικών προϊόντων, προ της έκδοσης κάθε οικοδομικής άδειας, απαιτείται ρητή βεβαίωση από τα αρμόδια όργανα ότι το γήπεδο, στο οποίο αφορά η οικοδομική άδεια, δεν αποτελεί ή αποτέλεσε αμπελώνα ή πεδίο καλλιέργειας των προαναφερθέντων αγροτικών τοπικών προϊόντων. Για τον εντοπισμό των εκτάσεων αυτής της κατηγορίας λαμβάνονται υπόψη και τα αντίστοιχα δεδομένα του ΟΠΕΚΕΠΕ προηγούμενων ετών".

6. Επειδή, στο άρθρο 6 παρ. 1 του ν. 3325/2005 «Ίδρυση και λειτουργία βιομηχανικών βιοτεχνικών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης και άλλες διατάξεις» (Α' 68) ορίζεται ότι: «1. α) Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου

απαγορεύεται η εγκατάσταση δραστηριοτήτων που διέπονται από αυτόν σε περιοχές όπου, σύμφωνα με τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, έχει καθορισθεί χρήση γης μη συμβατή με τη συγκεκριμένη δραστηριότητα ... β) ...».

7. Επειδή, κατά το γράμμα και την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, προκειμένου να εκδοθεί οικοδομική άδεια για την ανέγερση το πρώτον οποιασδήποτε οικοδομής εντός ακινήτου στην ως άνω περιοχή (με στοιχείο III) της ΖΟΕ των νήσων Θήρας και Θηρασιάς, για οποιαδήποτε από τις, κατά τα λοιπά, επιτρεπόμενες χρήσεις, απαιτείται ρητή βεβαίωση της αρμόδιας για τον εντοπισμό του χαρακτήρα των εκτάσεων υπηρεσίας ότι το επίμαχο ακίνητο δεν αποτελεί αμπελώνα ή πεδίο καλλιέργειας των μνημονευόμενων αγροτικών τοπικών προϊόντων κατά το χρονικό σημείο εκδόσεως της αδείας, ούτε αποτέλεσε ποτέ αμπελώνα ή πεδίο καλλιέργειας των εν λόγω αγροτικών τοπικών προϊόντων κατά το χρονικό διάστημα από 30.12.2001 και εφεξής. Εάν δεν υπάρχει βεβαίωση με το ως άνω περιεχόμενο, η αρμόδια για την έκδοση της οικοδομικής άδειας αρχή μπορεί, για την απόδειξη της εν λόγω αρνητικής προϋπόθεσης, να εκτιμήσει ελευθέρως οποιοδήποτε αποδεικτικό στοιχείο, όπως μαρτυρίες, συμβολαιογραφικά έγγραφα αγοραπωλησιών και μεταβιβάσεων εμπραγμάτων δικαιωμάτων, αεροφωτογραφίες, βεβαιώσεις αγροτικών συνεταιριστικών ενώσεων ή δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος. Εκτιμώνται δε προς τούτο από την αρμόδια για την έκδοση της οικοδομικής άδειας αρχή και βεβαιώσεις της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας ή Αγροτικής Οικονομίας της οικείας Περιφέρειας, στηριζόμενες σε διαπιστώσεις και στοιχεία του ΟΠΕΚΕΠΕ. Κατά τη ρητή, όμως, διατύπωση της διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 1 του π.δ/τος της 27.4.2012 τα έγγραφα αυτά, όταν βεβαιώνουν την ανυπαρξία αμπελώνα κ.λπ στο επίμαχο ακίνητο κατά το κρίσιμο χρονικό διάστημα δεν μπορεί να είναι τα μόνα στοιχεία στα οποία θα στηριχθεί η πολεοδομική υπηρεσία, αλλά προσ απαιτείται για τον εντοπισμό του χαρακτήρα της έκτασης και η έρευνα των στοιχείων που μνημονεύονται ανωτέρω. Τούτο διότι, κατά την αντίληψη του νομοθέτη, δεν αποκλείεται μία έκταση να υπήρξε κατά το κρίσιμο χρονικό διάστημα αμπελώνας κλπ, χωρίς τούτο να προκύπτει από τα στοιχεία του ΟΠΕΚΕΠΕ. Τέλος, κατά την έννοια της ανωτέρω διατάξεως, ερμηνευόμενης σε συνδυασμό με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 1 του ν. 3325/2005, η αυτή έρευνα απαιτείται και κατά την έκδοση των αδειών της βιομηχανικής νομοθεσίας.

8. Επειδή, στη συγκεκριμένη περίπτωση από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι κατά την έκδοση της πρώτης προσβαλλόμενης άδειας μηχανολογικής εγκατάστασης, η οποία εκδόθηκε κατά τις διατάξεις της βιομηχανικής νομοθεσίας, η αρμόδια υπηρεσία της Διεύθυνσης Ανάπτυξης έλαβε υπ' όψιν την υπ' αριθ. 1105/16.15.4.2016 βεβαίωση χρήσεων γης της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Θήρας, σύμφωνα με την οποία "στην εκτός οικισμού περιοχή 'Κατοικιές' Φηρών Νήσου Θήρας όπου βρίσκεται το ακίνητο ιδιοκτησίας Ξαγοράρη Γρηγορίου, (Ζώνη III) ... επιτρέπεται ...η χρήση βιομηχανικής - βιοτεχνικής εγκατάστασης για την εξυπηρέτηση τοπικών αναγκών". Εξάλλου, κατά την έκδοση της δεύτερης προσβαλλόμενης άδειας δόμησης, η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Θήρας έλαβε υπ' όψιν την υπ' αριθ. 1367/11.3.2013

“βεβαίωση καλλιέργειας αμπελώνα ή αγροτικών τοπικών προϊόντων” του Τμήματος Αγροτικής Οικονομίας της Διεύθυνσης Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής Κυκλάδων της Περιφερειακής Ενότητας Θήρας. Στη βεβαίωση αυτή αναφέρονται τα εξής: “...βεβαιώνουμε ότι στο γήπεδο εμβαδού 6.105,08 τ.μ. και ιδιοκτησίας Ξαγοράρη Γρηγορίου ... δεν εμπίπτει καμία δήλωση καλλιέργειας στην Ενιαία Αίτηση Ενίσχυσης, για τα έτη αναφοράς 2009 έως και 2015. Για τα προγενέστερα έτη δεν έχει καταστεί εφικτός περαιτέρω έλεγχος, αφού δεν υπάρχουν στοιχεία ... όπως αναλυτικά περιγράφεται στο 13935/25.2.2016 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Ελέγχων του Ο.Π.Ε.Κ.Ε.Π.Ε.”. Όπως, εξάλλου, προκύπτει από τον φάκελο της άδειας δόμησης που εστάλη στο Δικαστήριο, καθώς και το υπ’ αριθ.

3551&3556/2016/13.1.2017 έγγραφο απόψεων της ως άνω υπηρεσίας προς το Δικαστήριο, η εν λόγω βεβαίωση ήταν το μόνο στοιχείο που ελήφθη υπ’ όψιν για τον εντοπισμό του χαρακτήρα της επίδικης έκτασης κατά το κρίσιμο χρονικό διάστημα από 30.12.2001 και εντεύθεν. Υπό τα ανωτέρω δεδομένα, οι προσβαλλόμενες αποφάσεις δεν είναι είναι νόμιμες, διότι ούτε η αρμόδια για την έκδοση της βιομηχανικής άδειας υπηρεσία, ούτε εκείνη της άδειας δόμησης, ερεύνησαν επαρκώς τον χαρακτήρα της έκτασης από την άποψη των οριζόμενων στη διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 1 του π.δ/τος της 27.4.2012. Και τούτο, διότι, το μεν Τμήμα Ανάπτυξης της Διεύθυνσης Ανάπτυξης Κυκλάδων αρκέστηκε σε μή κρίσιμη, από την εν προκειμένω εξεταζόμενη άποψη, βεβαίωση χρήσεων γης της Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Θήρας, η οποία προσδιορίζει τη θέση του ακινήτου εντός της περιοχής III της ΖΟΕ. Η δε Υπηρεσία Δόμησης Δήμου Θήρας περιορίστηκε στη βεβαίωση καλλιέργειας αμπελώνα ή αγροτικών τοπικών προϊόντων του Τμήματος Αγροτικής Οικονομίας της Διεύθυνσης Αγροτικής Οικονομίας της Περιφέρειας, η οποία με τη σειρά της στηρίχθηκε σε έγγραφο υπηρεσίας του Ο.Π.Ε.Κ.Ε.Π.Ε., χωρίς να εκτιμήσει άλλα αποδεικτικά στοιχεία, εκ των αναφερομένων στη σκέψη 7, ενώ εξάλλου, η βεβαίωση καλλιέργειας και το έγγραφο του Ο.Π.Ε.Κ.Ε.Π.Ε., ούτως η άλλως, δεν καλύπτουν όλο το κρίσιμο χρονικό διάστημα από 30.12.2001 και εφεξής. Για τον λόγο αυτόν, που προβάλλεται βασίμως, πρέπει να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση, να ακυρωθούν οι προσβαλλόμενες αποφάσεις και να απορριφθεί η παρέμβαση.

9. Επειδή, ενόψει της αποδοχής του ανωτέρω λόγου ακυρώσεως, παρέλκει ως αλυσιτελής η έρευνα των λοιπών προβαλλομένων λόγων.