

ΣΤΕ 1017/2018* [Αναρμόδιος ο Δήμος για τη μετατροπή υποχρέωσης παραχώρησης τμήματος γηπέδου από τουριστική μονάδα σε καταβολή χρηματικού ποσού]

Περίληψη

-Με ισχύουσες διατάξεις καθορίζονται όροι δόμησης για περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923. Αυτοί είναι είτε γενικοί και εφαρμόζονται σε κτίρια που δεν υπάγονται σε ορισμένη ειδική κατηγορία κτιρίων, είτε ειδικοί και εφαρμόζονται σε συγκεκριμένες κατηγορίες κτιρίων και κατασκευών, ανάλογα με τη χρήση τους, μπορούν δε να αποκλίνουν, εν όλω ή εν μέρει, των γενικών όρων δόμησης για λόγους που σχετίζονται με την εκάστοτε ειδική χρήση των κτιρίων και τη λειτουργικότητά τους ενόψει της χρήσης αυτής. Οι εν λόγω ειδικοί όροι δόμησης, ακόμη και αν διαφοροποιούνται σε ορισμένο βαθμό των γενικών όρων εκτός σχεδίου δόμησης, εκείνων, δηλαδή, που δεν εφαρμόζονται σε ειδικές κατηγορίες κτιρίων και κατασκευών, δεν συνιστούν όρους δόμησης «κατά παρέκκλιση» των γενικών, δηλαδή όρους ευνοϊκότερους για ορισμένες κατηγορίες ιδιοκτητών ή γηπέδων από τους συνήθεις, αλλά αποτελούν τους κατά κανόνα όρους δόμησης για την ειδική κατηγορία κτιρίων και κατασκευών, για την οποία πρόκειται. Η πρόβλεψη τέτοιων όρων δόμησης, προσαρμοσμένων σε ειδικές χρήσεις κτιρίων, είναι συνταγματικώς ανεκτή υπό τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν ως προς την οργάνωση της δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, όπου, κατά την έννοια του άρθρου 24 παρ. 2 Συντ. η δόμηση είναι μόνο κατ' εξαίρεση ανεκτή. Κατά το σύστημα που οργανώνεται σχετικώς προβλέπεται η υποχρεωτική διάθεση, χωρίς αποζημίωση για τον ιδιοκτήτη, εκτάσεων αναγκαίων για κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς χρήσεις και σκοπούς και την καταβολή των οικείων δαπανών, εφαρμόζεται δε, υπό προϋποθέσεις και προκειμένου περί εκτός σχεδίου περιοχών, το ανώτατο όριο εκμετάλλευσης, αναφερόμενο στη δόμηση και όχι το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου, δεν συνιστά τη μέγιστη δυνάμενη να υλοποιηθεί δόμηση, αλλά τη μέγιστη δόμηση που μπορεί να πραγματοποιηθεί χωρίς υποχρέωση του ιδιοκτήτη να παραχωρήσει τμήμα του γηπέδου του στον οικείο Δήμο. Η δόμηση καθ' υπέρβαση του ανωτάτου ορίου εκμετάλλευσης και μέχρι την εξάντληση του ανωτάτου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης παραμένει επιτρεπτή, θεσπίζεται, όμως, ως όρος για την υλοποίηση του νομίμου, αλλά αυξημένου έναντι του ορίου εκμετάλλευσης, συντελεστή, η παραχώρηση στον οικείο ΟΤΑ τμήματος του γηπέδου, η επιφάνεια του οποίου καθορίζεται σε συνάρτηση με την υπέρβαση του εν λόγω ανωτάτου ορίου εκμετάλλευσης. ο βασικός τρόπος εκπλήρωσης, έναντι του οικείου ΟΤΑ, της υποχρέωσης του ενδιαφερομένου να εξαντλήσει το συντελεστή δόμησης για ξενοδοχειακά κτίρια στην ιδιοκτησία του, είναι η παραχώρηση τμήματος του γηπέδου

και μόνο κατ' εξαίρεση η καταβολή χρηματικού ποσού, αφού για τη μετατροπή της υποχρέωσης παραχώρησης γης σε χρηματική, η έγκριση της οποίας απόκειται στη διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης, προβλέπεται, πάντως, ειδική διαδικασία, η οποία περιλαμβάνει αίτηση του ενδιαφερομένου, γνωμοδότηση του οικείου ΟΤΑ, εισηγήσεις κεντρικών και νομαρχιακών υπηρεσιών και, τέλος, πράξη του Νομάρχη, με την οποία εγκρίνεται η μετατροπή. Η αρμοδιότητα έγκρισης της μετατροπής σε χρηματική της υποχρέωσης παραχώρησης τμήματος γηπέδου στον οικείο ΟΤΑ προκειμένου να υλοποιηθεί ο προβλεπόμενος συντελεστής κατά το μέρος που υπερβαίνει το καθοριζόμενο όριο, δεν περιλαμβάνεται στις αρμοδιότητες των καταργηθεισών νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων, οι οποίες είτε μεταβιβάστηκαν στις συσταθείσες περιφέρειες ή στις νεοπαγείς Αποκεντρωμένες Διοικήσεις ή στους οικείους ΟΤΑ.

-Η παραχώρηση τμήματος του γηπέδου και η, τυχόν, έγκριση της μετατροπής της υποχρέωσης αυτής σε χρηματική λαμβάνουν χώρα προ πάσης εκδόσεως οικοδομικής άδειας ή προελέγχου ή ελέγχου των σχετικών μελετών. Ως προς την αρμοδιότητα αυτή έχει, επομένως, εφαρμογή η γενική διάταξη του άρθρου 283 παρ. 3 περί ολικής μεταφοράς των αρμοδιοτήτων των νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων κατά κανόνα στις περιφέρειες, και, ειδικώς εφόσον αφορούν σε θέματα διαχείρισης και προστασίας δασών και χωροταξίας και περιβάλλοντος, στις οικείες Αποκεντρωμένες Διοικήσεις. Η εν λόγω αρμοδιότητα, εξάλλου, δεν συνιστά άσκηση χωροταξίας ούτε συνδέεται ειδικώς με την προστασία του περιβάλλοντος, δεδομένου, μάλιστα, ότι συνιστά έγκριση μετατροπής σε χρηματική της υποχρέωσης παραχώρησης τμήματος γηπέδου. Κατά συνέπεια, η αρμοδιότητα αυτή έχει ήδη μεταφερθεί στην Περιφέρεια κατ' εφαρμογή του άρθρου 283 παρ. 3 του ν. 3852/2010.

-Με την αίτηση προβάλλεται ότι η προσβαλλόμενη πράξη εκδόθηκε αναρμοδίως κατά χρόνο, δεδομένου ότι, όπως προβλέπουν οι εφαρμοστέες εν προκειμένω διατάξεις, το αίτημα μετατροπής της υποχρέωσης παραχώρησης τμήματος γηπέδου σε χρηματική θεωρείται ότι έγινε δεκτό αν η σχετική εγκριτική πράξη δεν εκδοθεί εντός προθεσμίας τεσσάρων μηνών από την υποβολή του αιτήματος αυτού. Υποστηρίζεται, ειδικότερα, ότι η σχετική τετράμηνη προθεσμία κινήθηκε με την υποβολή της αίτησης της αιτούσας και έληξε άπρακτη, οπότε, κατά τους ισχυρισμούς της, στοιχειοθετήθηκε αποδοχή του αιτήματος της, όπως αυτό είχε υποβληθεί. Όμως, η μεν αρχική αίτηση προς το Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση δεν περιείχε κανένα από τα στοιχεία, η δε αιτούσα, θεωρώντας προδήλως και η ίδια τη διαδικασία εκκρεμή, συμμετείχε στην ανταλλαγείσα μεταγενέστερη αλληλογραφία με τις συναρμόδιες διοικητικές αρχές με σκοπό τη συμπλήρωση του φακέλου και την αποσαφήνιση του υποβληθέντος αιτήματος, υποβάλλοντας ορισμένα από τα δικαιολογητικά που της είχαν ζητηθεί, η διαδικασία δε αυτή συνεχίστηκε, και με τη συμμετοχή της, και μετά την έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης. Ενόψει τούτων, ο λόγος ακυρώσεως περί κατά χρόνο αναρμοδιότητας της Διοικήσεως να εκδώσει πράξη με το περιεχόμενο της προσβαλλομένης λόγω παρόδου της προβλεπόμενης τετράμηνης προθεσμίας είναι

απορριπτέος ως αβάσιμος.

-Η προσβαλλόμενη πράξη, εκδοθείσα από τον καθ'ύλην αναρμόδιο Δήμο Ερμιόνης, πρέπει να ακυρωθεί για το λόγο αυτό.

*Όμοιες οι ΣτΕ 1019 και 1020/2018

Πρόεδρος: Αγγ. Θεοφιλοπούλου

Εισηγητής: Χρ. Ντουχάνης

Βασικές Σκέψεις

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση της 4340/18.4.2012 απόφασης του Δημάρχου Ερμιονίδας με τίτλο «Μετατροπή υποχρέωσης παραχώρησης τμήματος γηπέδου στην εκτός σχεδίου περιοχή της τοπικής κοινότητας Θερμησίας σε καταβολή χρηματικού ποσού από την “HYDRA BEACH ΑΕ” προς το Δήμο Ερμιονίδας, σε εφαρμογή του ΠΔ 20/28.1.88 (ΦΕΚ 61 Δ΄)».

3. Επειδή, με το π.δ. της 6/17.10.1978, «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (Δ΄ 538), το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων των άρθρων 9, 14 και 17 του από 17.7/ 16.8.1923 νομοθετικού διατάγματος (Α΄228), ρυθμίστηκαν συστηματικά, για πρώτη φορά μετά τη θέσπιση του Συντάγματος του 1975, τα ζητήματα της εκτός σχεδίου δόμησης, και τέθηκε (άρθρο 1), ως γενικός κανόνας για το επιτρεπτό της δόμησης, το ελάχιστο εμβαδό των 4.000 τ.μ. (αρτιότητα κατά τον κανόνα), η μέγιστη κάλυψη ορίσθηκε σε 10% του γηπέδου και ο γενικός συντελεστής δόμησης σε 0,2. Οι διατάξεις του άρθρου 1 του ως άνω π.δ/τος καταργήθηκαν με το άρθρο 10 του από 24/31.5.1985 π.δ/τος (Δ΄ 270), με το οποίο τέθηκαν νέες γενικές ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση. Ειδικότερα, με το άρθρο 1 του νεότερου διατάγματος (ήδη άρθρο 162 του Κ.Β.Π.Ν.) καθορίσθηκαν γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, οι οποίοι εφαρμόζονται για κάθε κατηγορία κτιρίων, εφόσον με τις λοιπές διατάξεις του ίδιου διατάγματος δεν εισάγονται ειδικότερες ρυθμίσεις. Ορίσθηκε, ειδικότερα (παρ. 1 α), ως ελάχιστο εμβαδόν του γηπέδου τα 4.000 τ. μ. και (παρ. 6) ως μέγιστος συντελεστής δόμησης των γηπέδων το 0,2, προκειμένου δε περί κατοικιών το 0,1, αποκλιμακούμενο προκειμένου περί γηπέδων μεγαλύτερων των 4.000 τ.μ. (άρθρο 6 παρ. 1). Εξάλλου, με το ίδιο άρθρο 10 του από 24/31.5.1985 π.δ/τος διατηρήθηκαν σε ισχύ πολλές από τις διατάξεις του από 6/17.10.1978 π.δ/τος, με τις οποίες προβλέπονται, υπό τον τύπο «παρεκκλίσεων», ειδικοί όροι και περιορισμοί για την εκτός σχεδίου δόμηση ειδικών κτιρίων και εγκαταστάσεων, μεταξύ των οποίων και οι τουριστικές. Μεταξύ των διατάξεων αυτών είναι και αυτή του άρθρου 8 του από 6/17.10.1978 π.δ/τος, το οποίο, όπως ίσχυε στην αρχική του μορφή, όριζε τα εξής: «1. ... 3. Επιτρέπεται η ανέγερσις ξενοδοχείων, ξενώνων,

μοτέλ, ξενοδοχειακών συγκροτημάτων υπό μορφήν οικίσκων (BANGALOWS) κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1 του παρόντος εγκρινομένων δι' αποφάσεων του Υπουργού Δημοσίων Έργων... ως κάτωθι: Α. Ξενοδοχεία, Ξενώνες, Μοτέλ: Παρέκκλιση χορηγείται μόνο ως προς το ύψος και τον αριθμόν των ορόφων, την κάλυψιν η οποία δεν δύναται να υπερβαίνει το 20% και τον συντελεστήν δομήσεως μη δυναμένου να υπερβαίνει το 0,4. Β. ... Γ. Συγκροτήματα περιλαμβάνοντα συνδυασμόν Ξενοδοχείου και Ξενοδοχειακών Συγκροτημάτων υπό μορφήν οικίσκων (BUNGALOWS): α) ... ε) Τον συντελεστήν δομήσεως του γηπέδου, ο οποίος δεν δύναται να υπερβαίνει τον 0,4. 4. ... 5. ... 6. Αι προηγούμενοι παράγραφοι του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται δια τουριστικάς εν γένει εγκαταστάσεις ανεγειρομένας επί γηπέδων εκτάσεως μέχρι και 20.000 τ.μ.. Δια γήπεδα μείζονος εκτάσεως ισχύουν τα εν άρθρω 1 οριζόμενα, ... ». Εξάλλου, με το άρθρο μόνο του από 11/12.3.1980 π.δ/τος (Δ' 171), προστέθηκε στην παρ. 3 του άρθρου 8 του ως άνω π.δ/τος ρύθμιση για τη συνολική επιφάνεια των ορόφων, η οποία δεν δύναται να υπερβαίνει τα 4.000 τ.μ., και καταργήθηκε η παρ. 6 και το τεθέν σε αυτή όριο των 20.000 τ.μ. για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 8. Ακολουθως, το ίδιο άρθρο 8 του ανωτέρω π.δ/τος τροποποιήθηκε με τα άρθρα 1 του από 12.5/17.6.1984 π.δ/τος (Δ' 380), 1 του από 16/27.2.1985 π.δ/τος (Δ' 58) και, τέλος, με το άρθρο 1 του από 20/28.1.1988 π.δ/τος, «(Δ' 61), όπου ορίσθηκαν τα εξής: «Α. ... Β. Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων: 1. Η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τα σχέδια χρήσεων γης της κάθε περιοχής και τις κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής στα πλαίσια της περιφερειακής και οικονομικής ανάπτυξης και των γενικότερων αναπτυξιακών στόχων, μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. 2. ... Μέχρι την ολοκλήρωση των σχεδίων χρήσεων γης για κάθε περιοχή, η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της οικονομικής, χωροταξικής και περιβαλλοντικής πολιτικής. ... 3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων εγκρίνεται ή όχι η χωροθέτηση της συγκεκριμένης τουριστικής εγκατάστασης. Η έγκριση αυτή θεωρείται απαραίτητο στοιχείο του φακέλλου που υποβάλλεται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας και έχει διάρκεια ισχύος πέντε χρόνια. Γ. Όροι δόμησης: Οι όροι δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων ορίζονται ως εξής: α) Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 50 στρεμ. ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,20. β) Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 100 στρεμ. ο συντελεστής δόμησης για μεν τα πρώτα 50 στρεμ. ορίζεται όπως στην περίπτωση α` για δε τα επιπλέον ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,15. γ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100 στρεμ. ο συντελεστής δόμησης δια μεν τα πρώτα 100 στρεμ. ορίζεται όπως στην περίπτωση β` για δε τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,10. δ) ... Ε. Ειδικές διατάξεις και περιορισμοί. 1. ... 7.α) Ανώτατο όριο εκμετάλλευσης ορίζονται τα τέσσερις χιλιάδες (4.000) μ², είναι δυνατή η υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) μ² με την προϋπόθεση παραχώρησης πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αποζημίωση στο δήμο

ή την κοινότητα στα διοικητικά όρια του οποίου ανήκει το γήπεδο, έκτασης ανάλογης με την επιπλέον των 4.000 μ² εκμετάλλευση ως εξής: α1) Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των 4.000 μ² και μέχρι 10.000 μ² έκταση ίση με την επιπλέον του ανωτάτου ορίου εκμετάλλευση. α2) Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των 10.000 μ² και μέχρι 17.500 μ² για μεν τα πρώτα 10.000 μ² έκταση ίση με την καθοριζόμενη στην προηγούμενη περίπτωση, για δε τα επιπλέον τετρ. μέτρα έκταση ίση με την επιπλέον των 10.000 μ² εκμετάλλευση, προσαυξημένη κατά το ήμισυ της επιπλέον αυτής, δηλαδή 10.000 μ² εκμετάλλευσης. α3) Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των 17.500 μ² για μεν τα πρώτα 17.500 μ² έκταση ίση με την καθοριζόμενη στην προηγούμενη περίπτωση, για δε τα επιπλέον έκταση ίση με το διπλάσιο της επιπλέον των 17.500 μ² εκμετάλλευση, προσαυξημένη κατά το ήμισυ της επιπλέον αυτής δηλαδή των 17.500 μ² εκμετάλλευσης. β) Η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σ' ολόκληρο το γήπεδο, πριν από την προβλεπόμενη στην παράγραφο αυτή παραχώρηση. Το τμήμα του γηπέδου, που παραχωρείται καθορίζεται στο σχέδιο της γενικής διάταξης της υποπαραγράφου 5 της παρούσας παραγράφου. Πάντως, το τμήμα αυτό πρέπει να είναι σε θέση εύκολα προσπελάσιμη από κοινόχρηστο χώρο. Ως χρήσεις γης της έκτασης αυτής ορίζονται μόνο οι συναφείς με τη συλλογική αναψυχή, όπως τουριστικά περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις και άλλες μη οχλούσες την τουριστική εγκατάσταση χρήσεις κοινωνικού εξοπλισμού και κοινωνικής-τεχνικής υποδομής αποκλειομένων των κάθε λειτουργικής μορφής ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και των χώρων οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ). Σε καμμία περίπτωση δεν επιτρέπεται η εκποίηση εκ μέρους του δήμου ή της κοινότητας της έκτασης, την κυριότητα της οποίας αποκτούν σύμφωνα με τους όρους της παραγράφου αυτής. 8. Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου προς τη Νομαρχία, η κατά την προηγούμενη υποπαραγραφο υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο ή κοινότητα χρηματικού ποσού. Η τιμή μονάδας στην περίπτωση αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις περί απαλλοτριώσεως διατάξεις. Η μετατροπή αυτή πραγματοποιείται με απόφαση του Νομάρχη ύστερα α) από γνωμοδότηση του οικείου δήμου ή κοινότητας και β) από εισήγηση των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ/νσεις Πολεοδομίας και ΤΠ και ΠΕ Νομαρχιών). Η γνωμοδότηση του οικείου δήμου ή της κοινότητας εκδίδεται εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, αφ' ότου ζητηθεί τούτο από τη Νομαρχία, στην περίπτωση δε που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη η συναίνεση του δήμου ή της κοινότητας θεωρείται δεδομένη. Η απόφαση του Νομάρχη εκδίδεται εντός συνολικής προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από την υποβολή της σχετικής αίτησης του ενδιαφερομένου. Σε περίπτωση που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη το αίτημα της μετατροπής θεωρείται ότι γίνεται αποδεκτό. Η κατά τα ανωτέρω γνώμη των Υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων βασίζεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό, που έχει πραγματοποιηθεί για τις αντίστοιχες περιοχές (τυχόν μελέτες ή αποφάσεις Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, ΖΟΕ ή ζωνών ειδικών χρήσεων κλπ.), αλλά και γενικά στην

εκτίμηση αναγκών, κοινωνικής και τεχνικής υποδομής ή σε περιβαλλοντικά δεδομένα. Τα περιεχόμενα στο δήμο ή κοινότητα χρηματικά ποσά κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό και διατίθενται υποχρεωτικά για τις ανάγκες καθαριότητας, φωτισμού, για τη δημιουργία έργων κοινωνικής- τεχνικής υποδομής ή κοινωνικού εξοπλισμού καθώς και για έργα τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής. Στην ανωτέρω απόφαση του Νομάρχη ορίζονται, μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου οι δόσεις στις οποίες κατανέμεται η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα, σε τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται η αποπληρωμή του συνόλου της εισφοράς μέσα στα πρώτα τρία (3) χρόνια από την έκδοση της προσωρινής ή οριστικής άδειας λειτουργίας της μονάδας. ...". Τέλος, με το άρθρο 41 παρ. 7 του ν. 3105/2003 (Α' 29) προστέθηκε στην παρ. Γ' του άρθρου 8 του από 6/17.10.1978 π.δ/τος περίπτωση θ' ως εξής: «Οι συντελεστές δόμησης που ορίζονται στις παραγράφους α', β', γ', της περίπτωσης Γ' του παρόντος άρθρου (0.20, 0.15 και 0.10 αντιστοίχως για τα γήπεδα εμβαδού μέχρι 50 στρέμματα, από 50 έως 100 στρέμματα και για τα γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100 στρεμμάτων), τροποποιούνται ως εξής: Προκειμένου περί ξενοδοχείων πέντε (5) αστέρων (πολυτελείας) και τεσσάρων (4) αστέρων (Α' τάξεως) και μετά από έγκριση της καταλληλότητας του γηπέδου, από την αρμόδια Διεύθυνση Τουρισμού ή τον Ε.Ο.Τ., ο Σ.Δ. ορίζεται σε 0.20 για όλη την έκταση του γηπέδου».

4. Επειδή, με τις προαναφερόμενες διατάξεις καθορίζονται όροι δόμησης για περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923. Αυτοί είναι είτε γενικοί και εφαρμόζονται σε κτίρια που δεν υπάγονται σε ορισμένη ειδική κατηγορία κτιρίων, είτε ειδικοί και εφαρμόζονται σε συγκεκριμένες κατηγορίες κτιρίων και κατασκευών, ανάλογα με τη χρήση τους, μπορούν δε να αποκλίνουν, εν όλω ή εν μέρει, των γενικών όρων δόμησης για λόγους που σχετίζονται με την εκάστοτε ειδική χρήση των κτιρίων και τη λειτουργικότητά τους ενόψει της χρήσης αυτής. Οι εν λόγω ειδικοί όροι δόμησης, ακόμη και αν διαφοροποιούνται σε ορισμένο βαθμό των γενικών όρων εκτός σχεδίου δόμησης, εκείνων, δηλαδή, που δεν εφαρμόζονται σε ειδικές κατηγορίες κτιρίων και κατασκευών, δεν συνιστούν όρους δόμησης «κατά παρέκκλιση» των γενικών, δηλαδή όρους ευνοϊκότερους για ορισμένες κατηγορίες ιδιοκτητών ή γηπέδων από τους συνήθεις, αλλά αποτελούν τους κατά κανόνα όρους δόμησης για την ειδική κατηγορία κτιρίων και κατασκευών, για την οποία πρόκειται. Η πρόβλεψη τέτοιων όρων δόμησης, προσαρμοσμένων σε ειδικές χρήσεις κτιρίων, είναι συνταγματικώς ανεκτή (πρβλ. ΑΠ 1588/2006) υπό τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν ως προς την οργάνωση της δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, όπου, κατά την έννοια του άρθρου 24 παρ. 2 Συντ. η δόμηση είναι μόνο κατ' εξαίρεση ανεκτή (πρβλ. ΣτΕ 1671/2014, 3504/2010 επταμ., 2657/2007, 3135/2002 Ολομ.). Εξάλλου, τέτοιους ειδικούς όρους δόμησης περιείχε για τις τουριστικές εγκαταστάσεις το άρθρο 8 του πρ. δ/τος του έτους 1978, τόσο υπό την αρχική του εκδοχή όσο και με το περιεχόμενο που είχε εκάστοτε με τις διαδοχικές τροποποιήσεις του. Το εν λόγω άρθρο 8, όπως ίσχυσε μετά το από 12.5.1984 πρ. δ/μα, προέβλεπε για πρώτη φορά την έννοια του ανωτάτου ορίου εκμετάλλευσης, το οποίο διαφοροποιείται από τον ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή

δόμησης και είναι κατά πολύ χαμηλότερό του. Κατά το σύστημα που οργανώνει σχετικώς το εν λόγω άρθρο 8, κείμενο εντός εξουσιοδοτήσεως και εναρμονιζόμενο με το άρθρο 24 παρ. 3 του Συντ., (βλ. ΣτΕ Πρ. Επεξ. 117/1984 επταμ.), το οποίο προβλέπει την υποχρεωτική διάθεση, χωρίς αποζημίωση για τον ιδιοκτήτη, εκτάσεων αναγκαίων για κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς χρήσεις και σκοπούς και την καταβολή των οικείων δαπανών, εφαρμόζεται δε, υπό προϋποθέσεις και προκειμένου περί εκτός σχεδίου περιοχών, το ανώτατο όριο εκμετάλλευσης, αναφερόμενο στη δόμηση και όχι το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου, δεν συνιστά τη μέγιστη δυναμένη να υλοποιηθεί δόμηση, αλλά τη μέγιστη δόμηση που μπορεί να πραγματοποιηθεί χωρίς υποχρέωση του ιδιοκτήτη να παραχωρήσει τμήμα του γηπέδου του στον οικείο Δήμο. Η δόμηση καθ' υπέρβαση του ανωτάτου ορίου εκμετάλλευσης και μέχρι την εξάντληση του ανωτάτου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης παραμένει επιτρεπτή, θεσπίζεται, όμως, ως όρος για την υλοποίηση του νομίμου, αλλά αυξημένου έναντι του ορίου εκμετάλλευσης, συντελεστή, η παραχώρηση στον οικείο ΟΤΑ τμήματος του γηπέδου, η επιφάνεια του οποίου καθορίζεται σε συνάρτηση με την υπέρβαση του εν λόγω ανωτάτου ορίου εκμετάλλευσης. Περαιτέρω, η παραχώρηση μπορεί να μετατραπεί σε καταβολή χρηματικού τιμήματος, σύμφωνα με όσα ορίζονται ειδικότερα, στο ως άνω άρθρο 8, το οποίο, όπως ίσχυσε μετά την τροποποίησή του με το από 12.5.1984 πρ. δ/μα και με το από 16.2.1985 όμοιο, είχε προβλέψει ότι η δυνατότητα μετατροπής αφορούσε παραχωρούμενη έκταση μέχρι 4.000 τ.μ., στη συνέχεια, όμως, μετά την τροποποίηση της διάταξης με το από 20.1.1988 πρ. δ/μα, η δυνατότητα μετατροπής παρεσχέθη ως προς ολόκληρο το προς παραχώρηση τμήμα του γηπέδου. Οι ίδιες, εξάλλου, διατάξεις, θέτουν περιορισμούς τόσο ως προς τη χρήση του παραχωρουμένου τμήματος του γηπέδου από πλευράς του Δήμου, όσο και ως προς την αξιοποίηση του χρηματικού ποσού που καταβάλλεται σ' αυτόν αντί για το παραχωρητέο τμήμα του γηπέδου, αφού το μεν παραχωρούμενο γήπεδο δεν επιτρέπεται να εκποιηθεί και προορίζεται αποκλειστικώς για χρήσεις συναφείς με τη συλλογική αναψυχή (περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις κ.λπ.), εξαιρουμένων των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και οργανωμένων κατασκηνώσεων, το δε χρηματικό ποσό κατατίθεται σε ειδικό λογαριασμό και διατίθεται υποχρεωτικώς για την καθαριότητα, το φωτισμό και την κατασκευή έργων τεχνικής και κοινωνικής υποδομής ή κοινωνικού εξοπλισμού ή τουριστικής ανάπτυξης. Κατά την έννοια, εξάλλου, των διατάξεων αυτών, ο βασικός τρόπος εκπλήρωσης, έναντι του οικείου ΟΤΑ, της υποχρέωσης του ενδιαφερομένου να εξαντλήσει το συντελεστή δόμησης για ξενοδοχειακά κτίρια στην ιδιοκτησία του, είναι η παραχώρηση τμήματος του γηπέδου και μόνο κατ' εξαίρεση η καταβολή χρηματικού ποσού (πρβλ. ΣτΕ 1479/1996), αφού για τη μετατροπή της υποχρέωσης παραχώρησης γης σε χρηματική, η έγκριση της οποίας απόκειται στη διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης, προβλέπεται, πάντως, ειδική διαδικασία, η οποία περιλαμβάνει αίτηση του ενδιαφερομένου, γνωμοδότηση του οικείου ΟΤΑ, εισηγήσεις κεντρικών και νομαρχιακών υπηρεσιών και, τέλος, πράξη του Νομάρχη, με την οποία εγκρίνεται η μετατροπή. Τέλος, στο προβλεπόμενο από τις ως άνω διατάξεις όριο εκμετάλλευσης

υπολογίζεται και η δόμηση που έχει εγκριθεί βάσει προγενεστέρων οικοδομικών αδειών, η δε υποχρέωση παραχώρησης γης κατά συνεκτίμηση και της ήδη πραγματοποιηθείσας δόμησης ενεργοποιείται εφόσον εκδοθεί νέα οικοδομική άδεια κατ' εφαρμογή των διατάξεων αυτών, με την οποία επιτρέπεται περαιτέρω δόμηση, ώστε να χωρεί υπέρβαση ή περαιτέρω υπέρβαση του ορίου αυτού. Αν, αντιθέτως, το ήδη προβλεπόμενο όριο εκμετάλλευσης έχει εξαντληθεί με οικοδομικές άδειες που είχαν εκδοθεί κατά το παρελθόν, χωρίς να επιτραπεί περαιτέρω δόμηση με οικοδομική άδεια εκδιδόμενη υπό την ισχύ των νέων διατάξεων, δεν ανακύπτει υποχρέωση παραχώρησης γης, διότι οι διατάξεις αυτές δεν έχουν αναδρομική ισχύ.

5. Επειδή, στο άρθρο 283 του ν. 3852/2010 (Α' 87) ορίζονται τα εξής: «1. ... 2. Από την έναρξη λειτουργίας των περιφερειών καταργούνται οι ενιαίες νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις, οι νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις και τα νομαρχιακά διαμερίσματα. Οι περιφέρειες υπεισέρχονται, αυτοδικαίως, μετά την έναρξη ασκήσεως των αρμοδιοτήτων τους, σε όλα τα δικαιώματα, περιλαμβανομένων και των εμπραγμάτων, καθώς και στις υποχρεώσεις, των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων. ... 3. Λοιπές αρμοδιότητες Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων, όπως είχαν ορισθεί και ασκούσαν με διατάξεις τυπικών νόμων και κανονιστικών πράξεων και οι οποίες δεν έχουν απονεμηθεί στις περιφέρειες με το άρθρο 186 του παρόντος, ούτε έχουν μεταβιβασθεί στις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις και στους δήμους ασκούνται, μετά την εγκατάσταση των οικείων αιρετών οργάνων από την περιφέρεια, με εξαίρεση θέματα διαχείρισης και προστασίας των δασών, καθώς και θέματα χωροταξίας και περιβάλλοντος, η άσκηση των οποίων περιέρχεται στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση. 4...». Εξάλλου, η αρμοδιότητα έγκρισης της μετατροπής σε χρηματική της υποχρέωσης παραχώρησης τμήματος γηπέδου στον οικείο ΟΤΑ προκειμένου να υλοποιηθεί ο προβλεπόμενος από τις παραπάνω διατάξεις συντελεστής κατά το μέρος που υπερβαίνει το καθοριζόμενο από τις ίδιες διατάξεις όριο, δεν περιλαμβάνεται στις αρμοδιότητες των καταργηθεισών νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων, οι οποίες είτε μεταβιβάστηκαν στις συσταθείσες περιφέρειες ή στις νεοπαγείς Αποκεντρωμένες Διοικήσεις ή στους οικείους ΟΤΑ. Ειδικότερα, η αρμοδιότητα αυτή δεν εμπίπτει στις πρόσθετες αρμοδιότητες των δήμων που προέβλεψε το άρθρο 94 του ν. 3852/2010 (άρθρο 75 παρ. Ι του ΚΔΔ - τομέας β' «Περιβάλλον» στ. 11, ν. 3463/2006, Α' 114), οι οποίες περιλαμβάνουν την έκδοση οικοδομικών αδειών, τον προέλεγχο για την έκδοσή τους, τον έλεγχο των μελετών για τις οικοδομικές άδειες και συναφείς πολεοδομικές αρμοδιότητες, διότι η παραχώρηση τμήματος του γηπέδου και η, τυχόν, έγκριση της μετατροπής της υποχρέωσης αυτής σε χρηματική λαμβάνουν χώρα προ πάσης εκδόσεως οικοδομικής άδειας ή προελέγχου ή ελέγχου των σχετικών μελετών. Ως προς την αρμοδιότητα αυτή έχει, επομένως, εφαρμογή η γενική διάταξη του άρθρου 283 παρ. 3 περί ολικής μεταφοράς των αρμοδιοτήτων των νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων κατά κανόνα στις περιφέρειες, και, ειδικώς εφόσον αφορούν σε θέματα διαχείρισης και προστασίας δασών και χωροταξίας και περιβάλλοντος, στις οικείες Αποκεντρωμένες Διοικήσεις. Η εν λόγω αρμοδιότητα, εξάλλου, δεν συνιστά άσκηση χωροταξίας ούτε συνδέεται ειδικώς με την προστασία του περιβάλλοντος,

δεδομένου, μάλιστα, ότι συνιστά έγκριση μετατροπής σε χρηματική της υποχρέωσης παραχώρησης τμήματος γηπέδου, αλλά συνιστά αρμοδιότητα εφαρμογής ειδικών διατάξεων περί όρων δομήσεως ειδικής κατηγορίας κτιρίων. Κατά συνέπεια, η αρμοδιότητα αυτή έχει ήδη μεταφερθεί στην Περιφέρεια κατ' εφαρμογή των γενικών διατάξεων του άρθρου 283 παρ. 3 του ν. 3852/2010.

6. Επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, με την 312/22.11.2007 άδεια οικοδομής του Τμήματος Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Επαρχίας Ερμιονίδας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης (Ν.Α.) Αργολίδας, επιτράπηκε στην ήδη αιτούσα ανώνυμη εταιρεία η «επέκταση και προσθήκη ξενοδοχειακού συγκροτήματος» στη θέση «Πλέπι» Θερμησίας στην Ερμιόνη, συνολικού εμβαδού 7.416,21 τ.μ., κάλυψης 4.033,98 τ.μ., ύψους 7,50 μ. και συνολικού όγκου 23.731,87 κ.μ.. Η ανέγερση του συγκροτήματος αυτού επρόκειτο να πραγματοποιηθεί εντός γηπέδου της αιτούσας συνολικού εμβαδού 363.155 τ.μ., στο οποίο υφίστανται ήδη άλλες ξενοδοχειακές υποδομές (ξενοδοχειακό συγκρότημα 516 κλινών), ανεγερθείσες κατά το παρελθόν δυνάμει των 188/1966, 108/1967, 596/1967, 68/1968, 1206/1968, 112/1970, 1212/1970, 210/1978, 110/1980 και 237/1986 αδειών οικοδομής, καθώς και της 135/1988 άδειας προσθήκης επτά δωματίων και διαμόρφωσης παιδικής χαράς, που δεν αναφέρεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της 312/2007 οικοδομικής άδειας. Η άδεια αυτή θεωρήθηκε αυθημερόν (22.11.2007) για την έναρξη των οικοδομικών εργασιών, οι οποίες όμως διακόπηκαν με το 2822/8.12.2008 σήμα της Προϊσταμένης του ανωτέρω Τμήματος Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος. Η διακοπή έλαβε χώρα με την αιτιολογία ότι κατά τον επανέλεγχο της ανωτέρω άδειας οικοδομής διαπιστώθηκε η μη τήρηση των οριζομένων στο άρθρο 8 παρ. Ε 7 και 8 του από 20/28.1.1988 π.δ/τος, δηλαδή η μη παραχώρηση τμήματος του γηπέδου, επί του οποίου ανεγείρεται η τουριστική εγκατάσταση, παρά την υπέρβαση του προβλεπομένου από το νόμο ανώτατου ορίου εκμετάλλευσης των 4.000 τ.μ. Με το ίδιο έγγραφο, η αιτούσα κλήθηκε να προβεί στην «τακτοποίηση» της άδειας οικοδομής. Κατόπιν αυτού, η αιτούσα υπέβαλε την από 15.1.2009 αίτηση προς τη Διεύθυνση Πολεοδομίας της Ν.Α. Αργολίδας (ΑΠ 273/22.1.2009), με την οποία ζήτησε τη μετατροπή της ως άνω υποχρέωσης παραχώρησης τμήματος του γηπέδου της σε υποχρέωση καταβολής χρηματικού ποσού, κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 παρ. Ε 8 του ως άνω π.δ/τος, χωρίς ωστόσο να προσδιορίζει το υπερβάλλον, ήτοι χωρίς να καθιστά σαφές εάν αναφέρεται στην υπέρβαση της κάλυψης (κατά 33,98 τ.μ.) ή της δόμησης (κατά 3.416,21 τ.μ.), όμοιου δε περιεχομένου αίτημα είχε υποβάλει και προς το Δημοτικό Συμβούλιο Ερμιόνης με την από 19.1.2009 αίτησή της. Ειδικότερα, στην αίτησή της η αιτούσα αναφέρει ότι με την 312/2007 άδεια οικοδομής πραγματοποιήθηκε υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης των 4.000 τ.μ. και ζητά, για τον λόγο αυτό, την κατά τα ανωτέρω μετατροπή για το πλέον των 4.000 τ.μ. τμήμα της άδειας οικοδομής, χωρίς, όμως, να προσδιορίζει την προς παραχώρηση έκταση του γηπέδου κατά θέση. Εξάλλου, η αιτούσα υπέβαλε και την από 12.2.2009 αίτηση προς τη Ν.Α. Αργολίδας, την οποία κατέθεσε στο γραφείο Νομάρχη (ΑΠ 335/13.2.2009), ζητώντας και πάλι τη μετατροπή της υποχρέωσης παραχώρησης

τμήματος του γηπέδου της σε χρηματική, προσδιορίζοντας, όμως, αυτή τη φορά την υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης σε 33,98 τ.μ., με τη σκέψη ότι το ανώτατο όριο εκμετάλλευσης των 4.000 τ.μ. αναφέρεται στην κάλυψη και όχι στο συντελεστή δόμησης. Παράλληλα, όμως, διατύπωσε την προθυμία της, εφόσον η αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΠΕΧΩΔΕ), στην οποία είχε και η ίδια καταθέσει το 6119/10.2.2009 σχετικό ερώτημα, έκρινε ότι για τον καθορισμό της παραχωρητέας έκτασης και -κατ' επέκταση- του ύψους της χρηματικής παροχής συνυπολογίζονται όλες οι υπερβάσεις (ως προς την κάλυψη) του ορίου των 4.000 τ.μ. ήδη από την πρώτη άδεια οικοδομής που εκδόθηκε για το συγκεκριμένο γήπεδο το 1966 και μέχρι την 312/2007 άδεια, να προβεί στην χωρίς καθυστέρηση εκπλήρωση των υποχρεώσεών της για όση έκταση κριθεί, τελικώς, ότι συνιστά υπέρβαση του ορίου. Παράλληλα, με την ίδια αίτηση η αιτούσα, ζήτησε να επιτραπεί η συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, υποστηρίζοντας ότι το ζήτημα της μετατροπής της οφειλόμενης παροχής σε χρηματική είναι ασύνδετο προς την εκτέλεση της άδειας οικοδομής. Με την 35/2009 απόφασή του, το Δημοτικό Συμβούλιο Ερμιόνης ζήτησε τη γνώμη του ορισθέντος με την ίδια απόφαση νομικού συμβούλου του Δήμου, Π. Θαλάσση, σε σχέση με το από 19.1.2009 αίτημα μετατροπής. Ο τελευταίος υπέβαλε τη σχετική από 10.2.2009 γνωμοδότησή του, η οποία εγκρίθηκε με την 43/24.2.2009 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ερμιόνης. Με την απόφαση αυτή η αίτηση της αιτούσας παραπέμφθηκε στη Ν.Α. Αργολίδος λόγω αρμοδιότητας. Αλλά και ο Νομάρχης Αργολίδας, προς τον οποίο, κατά τα ανωτέρω, είχε ομοίως υποβληθεί αντίστοιχη αίτηση, με το 460/4.3.2009 έγγραφό του κίνησε παραλλήλως τη διαδικασία, διαβιβάζοντας την προς αυτόν από 13.2.2009 αίτηση της αιτούσας προς τον Δήμο Ερμιόνης. Κατόπιν των ανωτέρω, με την 5/13.3.2009 απόφασή του το Τοπικό Συμβούλιο Θερμησίας γνωμοδότησε υπέρ της μετατροπής της υποχρέωσης παραχώρησης γης σε χρηματική παροχή υπό τον όρο, μεταξύ άλλων, ότι για τον υπολογισμό της έκτασης, έναντι της αξίας της οποίας καταβάλλεται αυτή, θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη, αφενός, το σύνολο της ανοικοδόμησης στο γήπεδο της αιτούσας, ήτοι ακόμη και εκείνης που έλαβε χώρα με τις άδειες των ετών 1966 - 1986, και, αφετέρου, ο υλοποιημένος συντελεστής δόμησης και όχι απλώς το ποσοστό κάλυψης, όπως είχε υποστηρίξει η ίδια. Ακολούθως, με το 901/10.4.2009 έγγραφο του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Ν.Α. Αργολίδας η αιτούσα κλήθηκε να προσκομίσει θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης, σχέδιο γενικής διάταξης με αποτύπωση του προς παραχώρηση τμήματος του γηπέδου και έγκριση χωροθέτησης της τουριστικής εγκατάστασης, προκειμένου να εξετασθεί το αίτημα μετατροπής από τις αρμόδιες υπηρεσίες, μετά και την υποβολή των προβλεπόμενων στον νόμο γνωμοδοτήσεων. Το έγγραφο αυτό κοινοποιήθηκε και στον Δήμο Ερμιόνης, ο οποίος το έθεσε υπόψη του νομικού του συμβούλου. Ο τελευταίος στη σχετική από 20.5.2009 γνωμοδότηση επανέλαβε την άποψη ότι για τον καθορισμό του εμβαδού της έκτασης, στη βάση της οποίας υπολογίζεται η χρηματική παροχή, λαμβάνεται υπόψη όχι η καλυφθείσα επιφάνεια του γηπέδου αλλά το σύνολο της δόμησης. Στη συνέχεια, με την από 29.5.2009 αίτηση

του εκπροσώπου της αιτούσας ζητήθηκε από την Πολεοδομία Κρανιδίου να επιτρέψει τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, οι οποίες, πάντως, σύμφωνα με τις ευρισκόμενες στο φάκελο υπεύθυνες δηλώσεις του επιβλέποντος την εκτέλεση των δυνάμει της 312/2007 άδειας εργασιών μηχανικού (από 28.5.2009) και του ίδιου του αιτήσαντος τη συνέχιση εκπροσώπου (29.5.2009), είχαν ήδη ολοκληρωθεί την 8.12.2008, οπότε και είχε αποσταλεί το σήμα διακοπής τους. Επί του αιτήματος αυτού εκδόθηκε το 997/29.5.2009 έγγραφο (σήμα) της Προϊσταμένης του Τμήματος Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος Επαρχίας Ερμιονίδας, της Ν.Α. Αργολίδας, με το οποίο επετράπη η συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, υπό την προϋπόθεση της ολοκλήρωσης, εντός έξι μηνών, της διαδικασίας μετατροπής σε χρηματική της υποχρέωσης παραχώρησης τμήματος του γηπέδου στον Δήμο Ερμιόνης. Εξάλλου, με την 120/10.6.2009 απόφασή του το Δημοτικό Συμβούλιο Ερμιόνης αποφάσισε τη δικαστική διεκδίκηση των δικαιωμάτων του Δήμου έναντι της αιτούσας σε σχέση με την επίμαχη χρηματική παροχή, μετά την κατά τα ανωτέρω επανέναρξη των οικοδομικών εργασιών από την αιτούσα, και εξουσιοδότησε τον Δήμαρχο Ερμιόνης προκειμένου να προβεί στις αναγκαίες προς την κατεύθυνση αυτή ενέργειες. Στην ίδια απόφαση γίνεται αναφορά σε έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Ν.Α. Αργολίδας, σύμφωνα με το οποίο η προς παραχώρηση έκταση, στη βάση της οποίας πρέπει να υπολογιστεί η χρηματική παροχή, υπολογίστηκε σε 27.120 τ.μ. Παράλληλα, και σε απάντηση προς το 901/10.4.2009 έγγραφο του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Ν.Α. Αργολίδας ο νόμιμος εκπρόσωπος της αιτούσας ζήτησε, με το από 2.6.2009 έγγραφό του, από την εν λόγω Διεύθυνση τη διατύπωση της προβλεπόμενης στο από 20.1.1988 π.δ. γνωμοδότησης για την ολοκλήρωση της διαδικασίας μετατροπής της υποχρέωσης παραχώρησης, επισυνάπτοντας σχέδιο γενικής διάταξης, τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης, καθώς και την από 2.6.2009 τεχνική έκθεση. Από το τοπογραφικό διάγραμμα προκύπτει ότι το συνολικό εμβαδόν του γηπέδου ανέρχεται πράγματι σε 363.155 τ.μ., η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση σε 43.815,50 τ.μ. και η επιτρεπόμενη κάλυψη σε 36.315 τ.μ. Προκύπτει περαιτέρω ότι η πραγματοποιηθείσα μέχρι την έκδοση της 312/2007 άδειας οικοδομής δόμηση ανερχόταν σε 14.015,14 τ.μ., ενώ μετά την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών δυνάμει της ανωτέρω άδειας η δομημένη έκταση ανέρχεται σε 21.026,41 τ.μ. μετά από αφαίρεση 660,25 τ.μ. που αντιστοιχούν σε αποξηλώσεις. Επιπλέον, στην από 2.6.2009 τεχνική έκθεση αναφέρεται ότι η υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης των 4.000 τ.μ. νοείται μόνο σε σχέση με τα αναγραφόμενα στην 312/2007 άδεια οικοδομής τ.μ., τα οποία ο μελετητής υπολογίζει σε 7.501,20 αντί 7.416,21, όπως αναγράφεται στην οικοδομική άδεια. Πέραν των ανωτέρω, και ενώ το αίτημα μετατροπής παρέμενε εκκρεμές, εκδόθηκε η 33662/ΥΠΕ/5/00762/Ε/Ν.3299/2004/3.7.2009 κοινή απόφαση του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών (Β´ 1431), με την οποία η αιτούσα υπήχθη στις διατάξεις του επενδυτικού ν. 3299/2004 για την ενίσχυση, “με το κίνητρο της επιχορήγησης” ύψους 11.829.056 ευρώ, του επενδυτικού της σχεδίου, το οποίο

συνίστατο «α) στον εκσυγχρονισμό ολοκληρωμένης μορφής της ξενοδοχειακής μονάδας Hydra Beach 4 αστέρων 516 κλινών με αναβάθμισή της σε κατηγορία 5 αστέρων, β) στην επέκταση της μονάδας κατά 140 κλίνες, γ) στον εκσυγχρονισμό της μονάδας με προσθήκη συμπληρωματικών εγκαταστάσεων επί κοινόχρηστων χώρων...». Καθ' όσον, εξάλλου, αφορά στο αίτημα της αιτούσας για τη μετατροπή της υποχρέωσης παραχώρησης τμήματος του γηπέδου της σε χρηματική, αυτό παρέμεινε εκκρεμές για όλο το έτος 2010. Στη συνέχεια, και αφού η Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας (ΠΕΧΩ) της Περιφέρειας Πελοποννήσου με το 1561/10/11.10.2010 έγγραφό της είχε απευθύνει ερωτήματα προς τις αρμόδιες Διευθύνσεις του ΥΠΕΚΑ σχετικά με την έννοια του άρθρου 8 παρ. Ε 7 του από 6/17.10.1978 π.δ/τος, όπως ίσχυε, εκδόθηκε το 2372/18.1.2011 έγγραφο της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών (Δ.Ο.Κ.Κ.) του ΥΠΕΚΑ. Στο ερώτημα εάν το ανώτατο όριο εκμετάλλευσης αναφέρεται στην κάλυψη ή στη δόμηση του γηπέδου, η Δ.Ο.Κ.Κ. απάντησε ότι αυτό ρητώς αφορά στη συνολική δόμηση. Σε σχέση, όμως, με τα λοιπά θέματα που είχαν τεθεί ως προς την ερμηνεία των παραπάνω διατάξεων, η εν λόγω αρχή ενημέρωσε ότι ευρίσκεται σε συνεργασία με τη Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου του ΥΠΕΚΑ και αναμένει απάντηση. Η τελευταία περιήλθε στη Δ.Ο.Κ.Κ. με το 4535/30.3.2011 έγγραφο της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου. Σύμφωνα με το έγγραφο αυτό, με τις διατάξεις του άρθρου 8 του εν λόγω π.δ/τος «ο νομοθέτης σκοπεί, προδήλως, στην για περιβαλλοντικούς αλλά και πολεοδομικούς λόγους, αποφυγή της υπερβάλλουσας δόμησης ή όταν αυτή κρίνεται αναγκαία να αντισταθμίζεται σε κάθε περίπτωση με τη δημιουργία χώρων συλλογικής αναψυχής περίξ των τουριστικών εγκαταστάσεων επ' ωφελεία της τουριστικής εγκατάστασης». Επιπλέον, στο ίδιο έγγραφο γίνεται αναφορά και στην 1588/2006 απόφαση του Αρείου Πάγου (και όχι του Συμβουλίου της Επικρατείας, όπως αναγράφεται εκ προφανούς παραδρομής) περί ανταποδοτικότητας της χρηματικής παροχής που καταβάλλεται αντί της παραχωρούμενης έκτασης, η οποία συνίσταται στην παροχή υπηρεσιών καθαριότητας και φωτισμού, στη δημιουργία έργων κοινωνικής τεχνικής υποδομής ή κοινωνικού εξοπλισμού και στην πραγματοποίηση έργων τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής, από τα οποία πρωτίστως ωφελούνται, κατά τη δικαστική απόφαση, η τουριστική επιχείρηση που καταβάλλει την εισφορά και οι πολίτες, στους οποίους παρέχει τις υπηρεσίες της. Στο πλαίσιο αυτό, η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου καταλήγει στο συμπέρασμα ότι δεν τίθεται ζήτημα παραβίασης της αρχής της μη αναδρομικής ισχύος των διοικητικών πράξεων από τον καθορισμό, βάσει του εν λόγω π.δ/τος, της παραχωρούμενης έκτασης -εξαιτίας της υπέρβασης του ορίου εκμετάλλευσης- με τον συνυπολογισμό και της δόμησης που είχε πραγματοποιηθεί στο γήπεδο της αιτούσας πριν από το 1978. Και τούτο, διότι η αιτούσα επιδιώκει την περαιτέρω αύξηση της εκμετάλλευσης δυνάμει του ίδιου κανονιστικού καθεστώτος και γνωρίζοντας την υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης κατά το παρελθόν, ενώ διαχρονική βούληση του νομοθέτη είναι ο υπολογισμός του ποσοστού εκμετάλλευσης να χωρεί επί ολόκληρου του γηπέδου. Αντίθετη εκδοχή θα καθιστούσε, κατά τη Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου του ΥΠΕΚΑ, αδικαιολόγητα

πλεονεκτική τη θέση των προ του 1984 δραστηριοποιούμενων τουριστικών επιχειρήσεων, οι οποίες θα επιτύγχαναν την περαιτέρω υπέρβαση της εκμετάλλευσης με το ελάχιστο δυνατό γι' αυτές κόστος σε σχέση με τις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται για πρώτη φορά μετά το έτος αυτό. Ακολούθως, με το 17265/4.5.2011 έγγραφό του ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Κ.Κ. απέστειλε στη Διεύθυνση Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Ν.Α. Αργολίδας το ως άνω 4535/30.3.2011 έγγραφο της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου, με την επισήμανση ότι για τον καθορισμό της χρηματικής παροχής η καθ' υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης έκταση θα υπολογισθεί επί του συνόλου της πραγματοποιηθείσας στο γήπεδο δόμησης. Κατόπιν των ανωτέρω, με το 342/24.2.2012 έγγραφό της η Προϊσταμένη του Τμήματος Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος του Δήμου Ερμιονίδας κάλεσε την αιτούσα να προσκομίσει άμεσα επικαιροποιημένο σχέδιο γενικής διάταξης, στο οποίο να καθορίζεται το παραχωρητέο τμήμα του γηπέδου επί του συνόλου πραγματοποιούμενης δόμησης. Σύμφωνα με το ίδιο έγγραφο, σε περίπτωση που η αιτούσα δεν προέβαινε στις εν λόγω ενέργειες, τον καθορισμό της επιφάνειας του παραχωρητέου τμήματος θα τον πραγματοποιούσαν οι υπηρεσίες του Δήμου βάσει του ήδη προσκομισθέντος από την αιτούσα τοπογραφικού διαγράμματος και των εκεί αναγραφόμενων στοιχείων σχετικά με τη συνολική δόμηση, (20.933,61 τ.μ.). Επί του εγγράφου αυτού απάντησε ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της αιτούσας με το από 19.3.2012 έγγραφό του, με το οποίο υπενθύμισε ότι εκκρεμεί αίτημα της αιτούσας για τη μετατροπή της υποχρέωσης παραχώρησης τμήματος του γηπέδου της σε χρήμα και ζήτησε την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας. Κατόπιν των ανωτέρω, η Προϊσταμένη της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ερμιονίδας διατύπωσε την 562/12.4.2012 θετική εισήγησή της προς τον Δήμαρχο Ερμιονίδας, σύμφωνα με την οποία η μετατροπή σε χρηματική παροχή της υποχρέωσης της αιτούσας να προβεί στην παραχώρηση τμήματος του γηπέδου της είναι δυνατή, διότι στην περιοχή όπου ευρίσκεται το τελευταίο δεν υπάρχουν ζώνες ειδικών χρήσεων γης ή ΖΟΕ, ώστε να απαγορεύεται η κατά τα ανωτέρω μετατροπή, η δε προς παραχώρηση έκταση δεν είναι δυνατόν να αξιοποιηθεί διαφορετικά, καθώς έχουν ολοκληρωθεί οι οικοδομικές εργασίες στην επίμαχη τουριστική εγκατάσταση, ενώ οι αρμόδιοι φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης έχουν ήδη εκφράσει τη συμφωνία τους με τη μετατροπή. Εξάλλου, και σύμφωνα με την ίδια εισήγηση, η αιτούσα δεν κατέθεσε σχέδιο γενικής διάταξης και, επομένως, ο υπολογισμός της δομημένης επιφάνειας και, κατ' επέκταση, της παραχωρητέας έκτασης και της χρηματικής υποχρέωσης έπρεπε να γίνει με βάση νεώτερο, από 21.7.2010, τοπογραφικό διάγραμμα- διάγραμμα κάλυψης του μηχανικού της αιτούσας, το οποίο είχε κατατεθεί στην Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου και, δυνάμει αυτού, το σύνολο της δόμησης επί του γηπέδου είχε προσδιορισθεί σε 20.933,61 τ.μ. Στο πλαίσιο αυτό, η Προϊσταμένη της Υπηρεσίας Δόμησης εισηγήθηκε τον καθορισμό της παραχωρητέας έκτασης σε 24.834,25 τ.μ. με βάση τα οριζόμενα στο από 6.10.1978 π.δ., όπως ισχύει, πρότεινε δε ως κριτήρια γεωγραφικού της προσδιορισμού, με βάση τα οποία πρέπει να καθορισθεί η τιμή μονάδας, αυτή να εφάπτεται με οδό και να έχει

γεωμορφολογία κατάλληλη για την εξυπηρέτηση των χρήσεων που πρόκειται να αναπτυχθούν. Κατόπιν τούτων, εκδόθηκε η ήδη προσβαλλόμενη 4340/18.4.2012 απόφαση του Δημάρχου Ερμιονίδας, με την οποία εγκρίθηκε η μετατροπή της υποχρέωσης της αιτούσας για παραχώρηση στον Δήμο έκτασης 24.834,025 τ.μ., της οποίας η γεωγραφική θέση δεν προσδιορίστηκε, και ορίστηκε ότι ο προσδιορισμός της τιμής μονάδας για τον υπολογισμό της αξίας της θα πραγματοποιηθεί με προσφυγή του Δήμου ενώπιον του αρμόδιου Δικαστηρίου. Η πράξη αυτή εκδόθηκε κατ' επίκληση της ως άνω 562/12.4.2012 υπηρεσιακής εισήγησης, μνημονευομένης με τον αριθμό εισερχομένου στο πρωτόκολλο του Δήμου (ΑΠ 4331/18.4.2012), καθ' όσον δε αφορά την αρμοδιότητα του Δήμου, έγινε επίκληση του άρθρου 94 παρ. 1 του ν. 3852/2010, με το οποίο, κατά τα εκτιθέμενα σε προηγούμενη σκέψη, μεταφέρθηκαν στους Δήμους οι αρμοδιότητες έκδοσης οικοδομικών αδειών, των σχετικών προελέγχων και συναφείς πολεοδομικές αρμοδιότητες κ.λπ.

7. Επειδή, με την αίτηση προβάλλεται ότι η προσβαλλόμενη πράξη εκδόθηκε αναρμοδίως κατά χρόνο, δεδομένου ότι, όπως προβλέπουν οι εφαρμοστέες εν προκειμένω διατάξεις, το αίτημα μετατροπής της υποχρέωσης παραχώρησης τμήματος γηπέδου σε χρηματική θεωρείται ότι έγινε δεκτό αν η σχετική εγκριτική πράξη δεν εκδοθεί εντός προθεσμίας τεσσάρων μηνών από την υποβολή του αιτήματος αυτού. Υποστηρίζεται, ειδικότερα, ότι η σχετική τετράμηνη προθεσμία κινήθηκε με την υποβολή της από 15.1.2009 (ΑΠ 273/22.1.2009) αίτησης της αιτούσας και έληξε άπρακτη στις 22.5.2009, οπότε, κατά τους ισχυρισμούς της, στοιχειοθετήθηκε αποδοχή του αιτήματός της, όπως αυτό είχε υποβληθεί. Ανεξαρτήτως, όμως, του αν η πάροδος της ως άνω προθεσμίας και η δι' αυτής στοιχειοθέτηση σιωπηρής αποδοχής του αιτήματος μετατροπής θα καθιστούσε τη Διοίκηση αναρμόδια κατά χρόνο να επανέλθει επί της αποδοχής για λόγους νομιμότητάς της, όπως θα ήταν, κατ' αρχήν, δυνατόν με βάση τις γενικές αρχές ανάκλησης των διοικητικών πράξεων στην περίπτωση που είχε εκδοθεί ρητή πράξη αποδοχής του αιτήματος μετατροπής, προκειμένου, πάντως, να κινηθεί η εν λόγω τετράμηνη προθεσμία, πρέπει η υποβαλλόμενη για το σκοπό αυτό αίτηση να είναι σαφής και να προσδιορίζει με ακρίβεια το εμβαδόν της παραχωρητέας έκτασης, καθώς και τη θέση της, ώστε να καθίσταται δυνατός ο προσδιορισμός τιμής μονάδας. Όπως, όμως, εκτίθεται σε προηγούμενη σκέψη, η μεν αρχική αίτηση προς το Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση δεν περιείχε κανένα από τα στοιχεία αυτά, η δε αιτούσα, θεωρώντας προδήλως και η ίδια τη διαδικασία εκκρεμή, συμμετείχε στην ανταλλαγείσα μεταγενέστερη αλληλογραφία με τις συναρμόδιες διοικητικές αρχές με σκοπό τη συμπλήρωση του φακέλου και την αποσαφήνιση του υποβληθέντος αιτήματος, υποβάλλοντας ορισμένα από τα δικαιολογητικά που της είχαν ζητηθεί, η διαδικασία δε αυτή συνεχίστηκε, και με τη συμμετοχή της, και μετά την έκδοση της προσβαλλόμενης πράξης. Ενόψει τούτων, ο λόγος ακυρώσεως περί κατά χρόνο αναρμοδιότητας της Διοικήσεως να εκδώσει πράξη με το περιεχόμενο της προσβαλλομένης λόγω παρόδου της προβλεπόμενης τετράμηνης προθεσμίας ήδη από τις 22.5.2009, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

8. Επειδή, όμως, ενόψει, των γενομένων δεκτών στην πέμπτη σκέψη, η προσβαλλόμενη πράξη, εκδοθείσα από τον καθ'ύλην αναρμόδιο Δήμο Ερμιόνης, πρέπει να ακυρωθεί για το λόγο αυτό.

9. Επειδή, μετά την ακύρωση της προσβαλλόμενης πράξης για τον ως άνω λόγο, η εξέταση των λοιπών λόγων ακυρώσεως αποβαίνει αλυσιτελής.