

ΤΟ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ Α1'
ΑΚΥΡΩΤΙΚΟΣ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 22 Ιουνίου 2021 με δικαστές τις: Γεωργία Ρεξίνη, Πρόεδρο Εφετών Διοικητικών Δικαστηρίων, Αικατερίνη Σταυρίδου και Ασημίνα Νικολακοπούλου, Εφέτες Δ.Δ. Γραμματέας ο Αγγελος Ανδρεαδάκης, δικαστικός υπάλληλος.

Για να δικάσει την από 11-6-2019 αίτηση (ΑΚ 255/12-6-2019)

του σωματείου με την επωνυμία « ΕΛ
» που εδρεύει στην Αθήνα (οδός Τριπόδων αρ. 28), το οποίο παραστάθηκε με το δικηγόρο Γεώργιο Πολίτη, που τον διόρισε με πληρεξούσιο,

κατά του Δήμου Θήρας, ο οποίος παραστάθηκε με τον δικηγόρο Πάνο Σιμιτό, ο οποίος διορίσθηκε με απόφαση του Δημάρχου του και κατέθεσε δήλωση σύμφωνα με το άρθρο 26 του ν. 4509/2017, περί μη εμφανίσεως του

και κατά της παρεμβαίνουσας εταιρείας με την επωνυμία «Μ

» και τον διακριτικό τίτλο «Μ. », με έδρα στο Ηράκλειο Κρήτης (οδός Αλεξάνδρου Παπαναστασίου αρ. 28Α), η οποία παραστάθηκε με τους δικηγόρους Νικόλαο Κόλλια και Θωμά Ρόζη, τους οποίους διόρισε με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

Με την αίτηση αυτή επιδιώκεται η ακύρωση της 173/24-2-2009 οικοδομικής άδειας της Πολεοδομίας Θήρας και των 60/9-8-2012 και 97/24-12-2018 πράξεων αναθεώρησης της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Θήρας.

Η εκδίκαση άρχισε με την ανάγνωση της εκθέσεως της εισηγήτριας της υπόθεσης, Εφέτη Δ.Δ., Ασημίνας Νικολακοπούλου.

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο του αιτούντος, ο οποίος ανέπτυξε και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε να γίνει δεκτή η αίτηση και τους πληρεξούσιους της παρεμβαίνουσας εταιρείας οι οποίοι ζήτησαν την απόρριψή της.

Μετά τη συνεδρίαση, το Δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη και

Αφού μελέτησε τη δικογραφία.

Σκέφθηκε σύμφωνα με το Νόμο.

1. Επειδή, για την άσκηση της υπό κρίση αιτήσεως έχει καταβληθεί το νόμιμο παράβολο (βλ. τα 011668 και 4064969/2-7-2019 έντυπα παραβόλου σειράς Α΄).

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή όπως συμπληρώνεται με το από 28-9-2020 δικόγραφο προσθέτων λόγων, επιδιώκεται η ακύρωση της 173/24-2-2009 οικοδομικής άδειας της Πολεοδομίας Θήρας και των 60/9-8-2012 και 97/24-12-2018 πράξεων αναθεώρησης της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Θήρας.

3. Επειδή, το αιτούν σωματείο, το οποίο έχει την έδρα του στην Αθήνα, σύμφωνα με το προσκομισθέν καταστατικό, έχει ως καταστατικό σκοπό, μεταξύ άλλων, «να συμβάλλει με κάθε νόμιμο μέσο στην προστασία και την ορθή διαχείριση της φυσικής και της ανθρωπογενούς κληρονομιάς της χώρας» και ισχυρίζεται ότι με τις προσβαλλόμενες πράξεις επέρχονται δυσμενείς συνέπειες στο σπάνιο φυσικό τοπίο της Θήρας. Ενόψει των ανωτέρω, δεν ασκεί την αίτηση ακυρώσεως κατά των επίμαχων πράξεων κατά παράβαση της

2

Αριθμός απόφασης: Α110/2022

συνταγματικής αρχής της αναλογικότητας και συνεπώς αυτό δεν στερείται εννόμου συμφέροντος, όσα δε αντίθετα προβάλλονται από την δικαιούχο της άδειας πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμα. (πρβλ. ΣτΕ 962/2018, 1704/2017 Ολομ. 978/2012 7μ., 2535/2015, 3016/2015, 2713/2013).

4.Επειδή, υπέρ του κύρους της προσβαλλόμενης άδειας δόμησης παρεμβαίνει με προφανές έννομο συμφέρον η εταιρεία «ΜΑ» ως δικαιούχος της άδειας αυτής.

5. Επειδή, με το από 18-7-2019 δικόγραφο της παρέμβασης προβάλλεται ότι η αίτηση ακυρώσεως πρέπει να απορριφθεί ως εκπρόθεσμη, καθόσον από τα στοιχεία του φακέλου, σε συνδυασμό με το εύλογο ενδιαφέρον του αιτούντος σωματείου για την οικοδομική δραστηριότητα της περιοχής, είχε γνώση της 173/2009 άδειας οικοδομής και των 60/2012, 97/2018 πράξεων αναθεωρήσεων αυτής σε χρόνο πολύ πέραν των εξήντα ημερών από την άσκηση της αιτήσεως ακυρώσεως στις 12-6-2019. Ενόψει του ότι με την αίτηση ακυρώσεως προβλήθηκε λόγος που ανάγεται στο κατ'αρχήν επιτρεπτό της εγέρσεως οικοδομής, λόγω του ότι το συγκεκριμένο οικόπεδο δεν έχει πρόσωπο σε αναγνωρισμένη κοινοτική ή δημοτική οδό, θα αρκούσε, κατ' αρχήν, η γνώση της έκδοσης των προσβαλλομένων πράξεων όχι δε και του ειδικότερου περιεχομένου τους (πρβλ. ΣτΕ 2036/2011 Ολ). Η γνώση, όμως, αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου. Ειδικότερα, τέτοια γνώση δεν μπορεί να συναχθεί από την από 18-7-2019 υπεύθυνη δήλωση και την από 3-7-2020 ένορκη βεβαίωση του πρώην Προϊσταμένου της ΥΔΟΜ Θήρας, Ελευθέριου Παπαδόπουλου, που προσκομίζει η παρεμβαίνουσα [βλ. την από 18-7-2019 υπεύθυνη δήλωση στην οποία αναφέρεται ότι «τον Δεκέμβριο του 2018 ήρθε στο γραφείο της Υπηρεσίας ο Νικόλαος Δαλένδας για λογαριασμό της εταιρείας Προστασίας Περιβάλλοντος και μου ζήτησε πληροφορίες σχετικά με την υπ' αρ. 173/2009 οικοδομική άδεια της εταιρείας ΜΑ». Τον ενημέρωσα ότι η άδεια έχει εκδοθεί νόμιμα σύμφωνα με τα διατάγματα 270Δ/85, 139Δ/90 και 144 ΑΑΠ/2012 και εκείνος είχε αντιρρήσεις και διαμαρτυρόταν έντονα», καθώς και την 3-7-2020 ένορκη



βεβαίωση ενώπιον της συμβολαιογράφου Θήρας Ειρήνης Βαξάλη με την οποία δηλώνεται ότι κατόπιν τηλεφωνικής επαφής του με τον τότε δήμαρχο Θήρας παρέδωσε στον εκπρόσωπο του σωματίου Νικόλαο Δελένδα τα στοιχεία του φακέλου της άδειας, τα οποία αυτός φωτοτύπησε.] Και τούτο διότι, από τα ανωτέρω στοιχεία προκύπτει απλώς ότι ο φερόμενος ως εκπρόσωπος του αιτούντος σωματίου ενημερώθηκε για την νομιμότητα της 173/2009 οικοδομικής άδειας, δεν έλαβε όμως γνώση των στοιχείων του φακέλου της, δεδομένου ότι στον φάκελο δεν περιλαμβάνεται απόδειξη από την οποία να προκύπτει ότι η αιτούσα έλαβε αντίγραφα των προσβαλλόμενων πράξεων και των στοιχείων που τη συνοδεύουν. Εξάλλου, τα υπάρχοντα στο φάκελο στοιχεία, [βλ. τις αναρτήσεις στο διαδίκτυο «ARTI news» στις 16-2-2019 με τίτλο «Σώστε τη Βλυχάδα», το δημοσίευμα στην εφημερίδα «ΕΘΝΟΣ» στις 18-3-2019 σύμφωνα με το οποίο το αιτούν δηλώνει ότι η κατασκευή ξενοδοχείου θα οδηγήσει στην αστικοποίηση της περιοχής και το δημοσίευμα στην εφημερίδα ΑΥΓΗ στις 5-4-2019 με το οποίο το αιτούν ζητά την αναστολή των οικοδομικών αδειών και των οικοδομικών εργασιών στην περιοχή Βλυχάδα Σαντορίνης], δεν μπορούν, ενόψει του περιεχομένου τους, να οδηγήσουν στη συναγωγή τεκμηρίου γνώσης των προσβαλλόμενων πράξεων εκ μέρους του αιτούντος και σε κάθε περίπτωση ανάγονται, σε χρόνο που δεν απέχει από την άσκηση της αιτήσεως ακυρώσεως τόσο ώστε να επιτρέπουν τη συναγωγή του τεκμηρίου αυτού (πρβλ. ΣτΕ 4628/2013 σκ. 6). Επίσης, δεν αρκεί για την θεμελίωση του τεκμηρίου γνώσης το γεγονός ότι, κατά του ισχυρισμούς της παρεμβαίνουσας, τον Σεπτέμβριος του έτους 2015, έγινε η έναρξη των εργασιών και έως το χρόνο κατάθεσης της κρινόμενης αίτησης είχε ολοκληρωθεί το 91% του φέροντος οργανισμού των κτιρίων και το 70% των εργασιών τοιχοποιίας, εφόσον από το φάκελο δεν προκύπτει ότι η έναρξη των εργασιών και η προώθησή τους είχαν γίνει αντιληπτές από το αιτούν, σε χρόνο που να καθιστούν την κρινόμενη αίτηση εκπρόθεσμη. Άλλωστε, δεν μπορεί να συναχθεί τεκμήριο γνώσης από το γεγονός ότι της έκδοσης των προσβαλλόμενων πράξεων προηγήθηκε η διοικητική διαδικασία αδειοδότησης του έργου και ενημέρωσης του κοινού και από το γεγονός ότι η επένδυση της

Α7



παρεμβαίνουσας συζητήθηκε σε πλείστες συνεδριάσεις του δημοτικού συμβουλίου, εφόσον δεν προκύπτει ότι το αιτούν παραβρέθηκε στις συζητήσεις αυτές. Με τα δεδομένα αυτά και εφόσον από το από 3458/2019 έγγραφο του Δημάρχου Θήρας προκύπτει ότι το αιτούν υπέβαλε την από 28-3-2019 σχετική αίτηση και έλαβε πλήρη γνώση της οικοδομικής άδειας όταν του χορηγήθηκαν τα σχετικά στοιχεία, στις 23-4-2019, σε χρόνο δηλαδή που δεν καθιστά εκπρόθεσμη την αίτηση ο σχετικός λόγος που προβλήθηκε με το δικόγραφο της παρέμβασης πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος.

6.Επειδή, το π.δ. της 24/31.5.1985 «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των νομίμων ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (Δ' 270), το οποίο εκδόθηκε κατ' επίκληση διατάξεων του ν.δ. της 17.7.1923 και του ΓΟΚ 1973 [ν.δ. 8/1973 (Α' 124)] και το περιεχόμενο του οποίου αποδίδεται στα άρθρα 162 και επ. του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας [ΚΒΠΝ, π.δ. της 14/27.7.1999 (Δ' 580)], στο άρθρο 1, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του ν. 3212/2003 (Α' 308), καθορίζει τους όρους και περιορισμούς δομήσεως που ισχύουν κατά τον κανόνα (παρ. 1) και κατά παρέκκλιση (παρ. 2) για τα γήπεδα που κείνται εκτός ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των προ του 1923 οικισμών, θεσπίζει ειδικές ρυθμίσεις για γήπεδα που έχουν πρόσωπο, μεταξύ άλλων, σε δημοτικές και κοινοτικές οδούς (παρ. 1 περίπτ. β' και παρ. 2 περίπτ. β' του αυτού άρθρου 1, αντιστοίχως), ορίζει δε περαιτέρω στο τελευταίο εδάφιο της αυτής περιπτώσεως β' της παραγράφου 2 του άρθρου 1 ότι «Ως Δημοτικ[ές] ή Κοινοτικ[ές] οδοί για την εφαρμογή του παρόντος θεωρούνται οι οδοί που ενώνουν οικισμούς του αυτού δήμου ή κοινότητας μεταξύ των, ή οικισμούς ομόρων δήμων ή κοινοτήτων με Διεθνείς, Εθνικές ή Επαρχιακές οδούς. Σε περίπτωση που μεταξύ των προαναφερομένων οικισμών υπάρχουν περισσότερες της μιας Δημοτικ[ές] ή κοινοτικ[ές] οδοί που συνδέουν αυτούς, οι διατάξεις της παρούσης περίπτωσης έχουν εφαρμογή μόνο σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο στην κυριώτερη από τις οδούς αυτές. Η αναγνώριση των οδών αυτών σε κυριότερ[ες] ή μοναδικ[ές] γίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχου [ήδη, όπως έχει κριθεί,



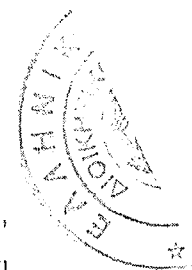
με την έκδοση προεδρικού διατάγματος: ΣΤΕ 4046/2015 επταμ., 3965/2015, 1671/2014] μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού» (βλ. άρθρο 162 παρ. 1 και 2 ΚΒΠΝ). Επίσης, στην παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 3212/2003 ορίζεται ότι: «Η περίπτωση ά της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του από 24/31.5. 1985 προεδρικού διατάγματος, όπως αντικαθίσταται από την παρ. 1 του άρθρου 10 του νόμου αυτού, δεν ισχύει για γήπεδα που υφίστανται κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού».

7.Επειδή, κατά παγία νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, η κατ' εξαίρεση δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές, η οποία ρυθμίζεται από τις διατάξεις του πδ της 24/31.05.1985 (Α' 270), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του ν. 3212/2003 (Α' 308/2004), δεν επιτρέπεται με ευνοϊκότερους εν σχέσει με τους ισχύοντες για τις εντός σχεδίου περιοχές όρους και, συνεπώς, η δόμηση στις περιοχές αυτές τελεί υπό την προϋπόθεση ότι πληρούται, πάντως, ο βασικός κανόνας της πολεοδομικής νομοθεσίας, κατά τον οποίον δομήσιμα είναι τα γήπεδα που έχουν κοινό όριο (πρόσωπο) με κοινόχρηστο χώρο νομίμως υφιστάμενο και μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση. Τούτο, διότι άλλως θα καθίστατο δυνατή η δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές υπό όρους ευνοϊκότερους, από την ανωτέρω άποψη, ακόμη και εκείνων που ισχύουν στις εντός σχεδίου περιοχές [ΣΕ 2529/2020, 665/2018 (7μ), 4046/2015 (7μ), 3504/2010 (7μ), 2606/2005 (7μ), 2521/2000 (7μ) κ.ά]. Περαιτέρω, κατά την έννοια των αυτών διατάξεων, ένα γήπεδο θεωρείται ότι έχει πρόσωπο επί οδού που το καθιστά, κατά τα ανωτέρω, οικοδομήσιμο, όταν η οδός αυτή, ανεξαρτήτως αν είναι εθνική, επαρχιακή, δημοτική ή κοινοτική, υφίσταται νομίμως και, περαιτέρω, είναι ήδη διανοιγμένη, κατά τέτοιο, μάλιστα, τρόπο ώστε να είναι προσπελάσιμη και να εξασφαλίζει πράγματι επικοινωνία με το γήπεδο [ΣΕ 968/2018 (7μ), 4046/2015 (7μ) κ.ά]. Τούτο δεν ισχύει για τις "αγροτικές" οδούς -οι οποίες σχηματίζονται αποκλειστικώς για την μεταφορά των προϊόντων των καλλιεργουμένων στις εκτός σχεδίου περιοχές γηπέδων (άρθρο 20 παρ. 3 του νδ της 17.07/16.08.1923, Α' 228)- δεδομένου ότι, όπως έχει κριθεί [ΣΕ 665, 968/2018 (7μ), 4046/2015 (7μ)], οι οδοί αυτές, κοινόχρηστες ή ιδιωτικές, δεν καθιστούν οικοδομήσιμες τις εκτός σχεδίου πόλεως



ευρισκόμενες ιδιοκτησίες. Τέλος, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 1 έως 4 του ν. 3155/1955 (Α' 63) και του άρθρου 1 του πδ της 24/31.05.1985, ο σχεδιασμός και η διαχείριση του οδικού δικτύου των δήμων, στην έννοια των οποίων περιλαμβάνεται και η δημιουργία νέων οδών, πρέπει, κατά νόμον, να ενεργείται με την έκδοση πράξεως του αρμοδίου, κατά περίπτωση, για τον πολεοδομικό σχεδιασμό κρατικού οργάνου, αναλόγως του είδους και του εύρους της επεμβάσεως στο οδικό δίκτυο [πρβλ. ΣΕ 665/2018 (7μ), 962/2018 (7μ), 845/2018 κ.ά.].

8. Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την 173/24-2-2009 άδεια οικοδομής της Πολεοδομίας Θήρας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Κυκλάδων επιτράπη στην εταιρεία «Μ.» η ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας κλασσικού τύπου 5 αστέρων σε γήπεδο επιφάνειας 29.048,74 τ.μ. στην εκτός σχεδίου περιοχή «Λαγκάδια-Μεγαλοχωρίου» του Δήμου Θήρας. Η ανωτέρω εταιρεία απέκτησε, δυνάμει του 10.570/5-11-2007 συμβολαίου αγοραπωλησίας συμβολαιογράφου Ηρακλείου Κρήτης, το προαναφερθέν αγροτεμάχιο, το οποίο εμφανίζεται στο από Οκτωβρίου 2007 συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα και περιγράφεται στο συμβόλαιο αυτό ως συνορεύον βορειανατολικά με ιδιοκτησία Εμμανουήλ Λειβαδάρου και εν μέρει με χωματόδρομο, νοτιοανατολικά με αιγιαλό και κατά τις λοιπές δε πλευρές του με ιδιοκτησίες ιδιωτών. Επίσης, σύμφωνα με το προαναφερόμενο τοπογραφικό το γήπεδο εντός οποίου πρόκειται να κατασκευασθεί και να λειτουργήσει η επίμαχη ξενοδοχειακή μονάδα, ευρίσκεται εντός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου της νήσου Σαντορίνης, η οποία εγκρίθηκε με το από 16-2-1990 προεδρικό διάταγμα (Δ' 139), και, ειδικότερα, εντός της ζώνης με στοιχείο III (άρθρο 2 Γ'), όπου επιτρέπονται, μεταξύ άλλων, οι χρήσεις τουριστικών εγκαταστάσεων, με κατώτερο προβλεπόμενο όριο αρτιότητας των γηπέδων τα έξι (6) στρέμματα. Επίσης, σύμφωνα με την άδεια η ολική επιφάνεια των ορόφων ήταν 5.354,20 τ.μ., η καλυπτόμενη επιφάνεια 3.875,53 τ.μ. και ο όγκος της οικοδομής 19.007,83 μ³. Η εν λόγω άδεια αναθεωρήθηκε αρχικώς με την 60/9-8-2012 πράξη αναθεώρησης, και αφορά την προσθήκη κατ' επέκταση νέας ξενοδοχειακής μονάδας και στη συνέχεια με



την 97/24-12-2018 πράξη αναθεώρησης. Η εν λόγω αναθεώρηση, όπως αναγράφεται στο σώμα της, αφορά στην αλλαγή των μελετών (μείωση και διάσπαση όγκων) και στην αλλαγή των επιβλεπόμενων μηχανικών. Εξάλλου, στην τεχνική – αιτιολογική έκθεση του μελετητή Ευάγγελου Ατζολετάκη που τη συνοδεύει αναφέρεται ότι μειώνεται η δόμηση σε 4.739,68 τ.μ. και αυξάνονται η κάλυψη σε 4.504,58 τ.μ. και οι ημιυπαίθριοι χώροι σε 581,72 τ.μ. Τέλος, η εν λόγω άδεια αναθεωρήθηκε εκ νέου με την 64201/10-9-2019 πράξη αναθεώρησης για αλλαγή τοπογραφικού χωρίς τροποποίηση των λοιπών μελετών. Σύμφωνα και με την τεχνική έκθεση διευκρινίσεων του πολιτικού μηχανικού Γ. Τ για την τελευταία αναθεώρηση, το επίδικο γήπεδο συνενώνεται με όμορο γήπεδο της ίδιας εταιρείας έκτασης 4.379,42 τ.μ. και δημιουργείται ενιαίο γήπεδο 33.441,50 τ.μ., το οποίο έχει πρόσοψη σε δημοτικό-αγροτικό δρόμο, συνολικού μήκους 47,09 τ.μ. Κατά της εν λόγω αναθεώρησης (64201/10-9-2019) το αιτούν άσκησε την από 13-2-2020 αίτηση ακυρώσεως (ΑΚ.75/14-2-2020), η οποία συζητήθηκε κατά την ίδια δικάσιμο.

9. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση το αιτούν προβάλλει, μεταξύ άλλων, ότι οι προσβαλλόμενες πράξεις παρίστανται ακυρωτέες για το λόγο ότι έχουν εκδοθεί χωρίς να τηρηθεί ο βασικός κανόνας δόμησης της πολεοδομικής νομοθεσίας, σύμφωνα με τον οποίο δομήσιμα είναι τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, νομίμως υφιστάμενο και μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση. Συναφώς υποστηρίζουν ότι η εμφανιζόμενη στο από Νοεμβρίου 2009 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Ηρακλή Ηρακλειδίου, χωμάτινη οδός, δεν έχει αναγνωρισθεί ως τέτοια (κοινόχρηστη) με ΠΔ ή άλλη πράξη πολιτειακού οργάνου. Περαιτέρω, με την από 1535/8-8-2019 έκθεση απόψεων της η ΥΔΟΜ υποστηρίζει ότι οι προσβαλλόμενες άδειες εκδόθηκαν κατ' επίκληση των διατάξεων της ΖΟΕ της νήσου Σαντορίνης (ΦΕΚ Δ' 139), με τις οποίες δεν θεσπίζεται υποχρέωση «προσώπου» για την οικοδομησιμότητα των γηπέδων, ενώ κατά τη γενική διάταξη του άρθρου 23 παρ. 3 του ν. 3212/2003 τα γήπεδα που υφίσταντο και ήταν οικοδομήσιμα, έστω και χωρίς «πρόσωπο» (με το προϊσχύον νομοθετικό καθεστώς), κατά τη θέσπιση της διάταξης του άρθρου 10 αυτού, δεν καταλαμβάνονται από τις νέες



ρυθμίσεις. Εξάλλου, η παρεμβαίνουσα με το από 18-7-2019 δικόγραφο της παρεμβάσεως υποστηρίζει σχετικώς, ότι οι εκδοθείσες άδειες είναι σύννομες εφόσον το οικόπεδό της, συνορεύει βορειοανατολικά, με νομίμως υφιστάμενο παλαιό αγροτικό δρόμο πλάτους 5,5 μ. Προς απόδειξη των ισχυρισμού της επικαλείται, μεταξύ άλλων, την 423/25-1-2012 «βεβαίωση πρόσβασης σε ιδιοκτησία» του Δημάρχου Θήρας κατά την οποία «η ιδιοκτησία που περιγράφεται στο 10.570/5-11-2007 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Ηρακλείου Μ. Α. Κ. συνορεύει ανατολικά εν μέρει με χωματόδρομο μέσου πλάτους τουλάχιστον 5,50 μ., ο οποίος καταλήγει στην Επαρχιακή Οδό Μεγαλοχωρίου-Εμπορείου Δήμου Θήρας». Ακολουθώς, η παρεμβαίνουσα υπέβαλε στις 18-6-2021 κοινό υπόμνημα που αφορά την παρούσα υπόθεση αλλά και την προαναφερόμενη αίτηση ακυρώσεως με ΑΚ75/14-2-2020, καθώς και το από 30-6-2021 κοινό και για τις δύο υποθέσεις υπόμνημα, μετά τη συζήτηση της υποθέσεως και εντός της προθεσμίας που χορήγησε η Πρόεδρος του Δικαστηρίου. Με τα ανωτέρω υπομνήματα η παρεμβαίνουσα υποστηρίζει ότι μετά τις 60/2012 και 64201/2019 πράξεις αναθεώρησης το επίμαχο οικόπεδο έχει στην νοτιοανατολική του πλευρά πρόσοψη 59 μ. σε δρόμο, ο οποίος είναι δημόσιος, προϋφίσταται τουλάχιστον του έτους 1914, απεικονίζεται στις αεροφωτογραφίες της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού των ετών 1945 και 1960, είναι καταχωρημένος από το έτος 2005 στο Εθνικό Κτηματολόγιο ως δημόσιος δρόμος κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου και αποτελεί τη μοναδική σύνδεση της επαρχιακής οδού Μεγαλοχωρίου – Εμπορείου Θήρας με την δημοφιλή παραλία «Θέρος» ή «Βλυχάδα».

10. Επειδή, κατά τα προεκτεθέντα, η υπάρχουσα χωμάτινη οδός στην οποία έχει πρόσοψη η βορειοανατολική πλευρά του οικοπέδου, δεν καθιστά το οικόπεδό της παρεμβαίνουσας οικοδομήσιμο, όσα δε αντίθετα υποστηρίζονται με το από 18-7-2019 δικόγραφο της παρέμβασης πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμα. Εξάλλου, οι ισχυρισμοί που προβλήθηκαν με το υπόμνημα, το οποίο υποβλήθηκε στις 18-6-2021 (δηλ. 3 ημέρες πριν τη συζήτηση) και αναπτύχθηκαν με το κατατεθέν εντός της ταχθείσης προθεσμίας υπόμνημα,



είναι απορριπτέοι ως απαράδεκτοι, διότι αποτελούν νέους πραγματικούς ισχυρισμούς, οι οποίοι, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 25 παρ. 2 και 33 του π.δ/τος 18/1989, έπρεπε να προβληθούν τουλάχιστον έξι πλήρεις ημέρες πριν από την συζήτηση της υποθέσεως (ΣτΕ 982/2018, 2951/2015 258/2014, 3802/2000). Σε κάθε, πάντως, περίπτωση, οι ανωτέρω ισχυρισμοί της παρεμβαίνουσας είναι απορριπτέοι και ως αβάσιμοι. Και τούτο διότι από τα στοιχεία του φακέλου, δεν προκύπτει αν η οδός, στην οποία η νοτιοανατολική πλευρά του γηπέδου έχει πρόσοψη 59 μ. , έχει το χαρακτήρα δημοτικής ή κοινοτικής οδού κατά την έννοια των προαναφερομένων διατάξεων του από 24.5.1985 π.δ/τος, αν ενώνει οικισμούς κ.ο.κ. και αν έχει λάβει χώρα αναγνώρισή της ως κυριότερης ή μοναδικής με την έκδοση πράξης του αρμοδίου για τον πολεοδομικό σχεδιασμό πολιτικού οργάνου. Δεν προκύπτει, επίσης, αν έχει λάβει χώρα με τη νόμιμη διαδικασία, η αναγνώρισή της ως οδού προϋφιστάμενης του 1923 που προέκυψε από ιδιωτική βούληση. Υπό τα ανωτέρω δεδομένα του ιστορικού της υποθέσεως και εν όψει των γενομένων δεκτών στην 7η σκέψη, το γήπεδο εντός του οποίου επετράπη με την προσβαλλομένη οικοδομική άδεια η ανέγερση του κτιρίου της παρεμβαινούσης, δεν είχε πρόσωπο επί νομίμως υφισταμένης κοινόχρηστης οδού (δημοτικής ή κοινοτικής), αναγνωρισθείσης με πράξη αρμοδίου για τον πολεοδομικό σχεδιασμό κρατικού οργάνου, ώστε να πληροί την μία εκ των τριών προϋποθέσεων της αρτιότητας (εμβαδόν, πρόσωπο, βάθος) και κατ' ακολουθίαν της οικοδομησιμότητας (πρβλ ΣτΕ 2529/2020 σκ). Συνεπώς, η προσβαλλομένη οικοδομική άδεια, η οποία χορηγήθηκε με την αντίληψη ότι, στην προκειμένη περίπτωση το επίμαχο γήπεδο δεν απαιτείται να έχει πρόσωπο σε αναγνωρισμένη κοινόχρηστη οδό, δεν είναι νόμιμη. Ενόψει των ανωτέρω, όλοι οι αντίθετοι σχετικοί ισχυρισμοί της παρεμβαίνουσας πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμοι.

11.Επειδή, στη συνέχεια με το από 18-7-2019 δικόγραφο της παρέμβασης προβάλλεται ότι στην προκειμένη περίπτωση έχουν εφαρμογή οι ειδικότερες διατάξεις του άρθρου 2 παρ.3 της 216/2015 απόφασης της Υπουργού Τουρισμού «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών



και βαθμολογούμενων κριτηρίων για τα ξενοδοχεία και κατάταξη αυτών σε κατηγορίες αστέρων» (ΦΕΚ 10/Β/9-1-2015), στις οποίες διαλαμβάνεται ότι: «Η προσπέλαση στα ξενοδοχεία,, γίνεται από αναγνωρισμένη ως κοινόχρηστη ή ιδιωτική οδό ή μη αναγνωρισμένη αγροτική οδό πλάτους τουλάχιστον 3,5 μέτρων ή δια δουλείας διόδου συσταθείσας με μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική πράξη». Επίσης, υποστηρίζεται ότι, σε κάθε περίπτωση, καλύπτεται ο βασικός κανόνας δόμησης της πολεοδομικής νομοθεσίας, εφόσον, όπως προκύπτει από το 1389/17-7-2019 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Θήρας το γήπεδό της έχει πρόσωπο επί κοινοχρήστου χώρου και συγκεκριμένα επί της παραλίας. Ενόψει όμως του ότι οι προσβαλλόμενες πράξεις δεν εκδόθηκαν κατ'επίκληση των διατάξεων της ανωτέρω υπουργικής ούτε των προαναφερθέντων δεδομένων (πρόσοψη στον αιγιαλό και την παραλία), αλλά με βάση την εσφαλμένη παραδοχή ότι το ένδικο οικόπεδο ήταν οικοδομήσιμο, χωρίς να απαιτείται, να έχει πρόσοψη σε κοινόχρηστη οδό, οι ανωτέρω ισχυρισμοί προβάλλονται αλυσιτελώς. Επίσης, απαραδέκτως προβάλλεται με τα ανωτέρω υπομνήματα, ο ισχυρισμός της παρεμβαίνουσας ότι δεν απαιτείται, σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 40 παρ.1 περ.ζ του ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 245/9-12-2020), το οικόπεδο, επί του οποίου ανεγείρεται ξενοδοχειακή μονάδα, να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό. Κατόπιν αυτών, πρέπει να γίνει δεκτή η κρινομένη αίτηση ακυρώσεως, να ακυρωθούν οι προσβαλλόμενες πράξεις και να απορριφθεί, αντιστοίχως, η παρέμβαση, κατόπιν δε τούτου παρέλκει ως αλυσιτελής η εξέταση των άλλων λόγων ακυρώσεως.

ΔΙΑ ΤΑΥΤΑ

Δέχεται την αίτηση ακυρώσεως

Ακυρώνει την 173/24-2-2009 οικοδομική άδεια της Πολεοδομίας Θήρας όπως αναθεωρήθηκε με τις 60/9-8-2012 και 97/24-12-2018 πράξεις αναθεώρησης της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Θήρας.

Απορρίπτει την παρέμβαση.

Αριθμός απόφασης: Α110/2022

Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου στο αιτούν σωματείο.

Επιβάλλει στον Δήμο Θήρας και στην παρεμβαίνουσα, κατά ίσα μέρη, τη δικαστική δαπάνη του αιτούντος, η οποία ανέρχεται σε τετρακόσια ενενήντα (490) ευρώ.

Κρίθηκε και αποφασίστηκε στον Πειραιά στις 10-2-2022 και η απόφαση δημοσιεύθηκε στον ίδιο τόπο σε δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο του Δικαστηρίου στις 28-2-2022.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ



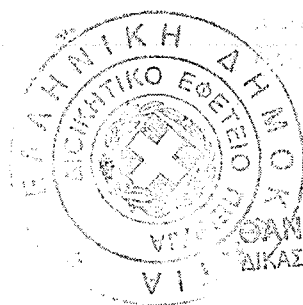
Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

ΠΕΙΡΑΙΑΣ, 29-3-2022

Η ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ



5-4-2022



ΘΑΝΟΣ ΓΕΛΕΡΓΙΟΣ
ΔΙΚΑΣΤΙΚΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ