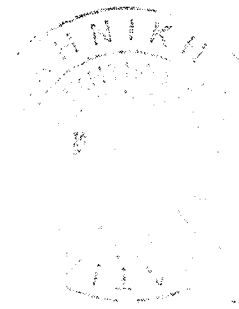


ΤΟ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ Α1'
ΑΚΥΡΩΤΙΚΟΣ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ



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 Άγγελος Ανδρεαδάκης, δικαστικός υπάλληλος.

Για να δικάσει την από 13-2-2020 αίτηση (ΑΚ 75/14-2-2020)

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 «ΜΑ,

» και τον διακριτικό τίτλο «Μ. », με έδρα στο Ηράκλειο Κρήτης (οδός Α... Α), 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 64201/10-9-2019 πράξης 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. το 991/5-3-2020 διπλότυπο είσπραξης τύπου Α της Δ.Ο.Υ. Α΄Πειραιά).

2. Επειδή, στην προκείμενη περίπτωση από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι : Με την 173/24-2-2009 άδεια οικοδομής της Πολεοδομίας Θήρας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Κυκλάδων επετράπη 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 επιβλεπόντων 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. Κατά των εν λόγω πράξεων έχει ασκηθεί η ΑΚ 255/2019 αίτηση ακυρώσεως, για το λόγο ότι το επίδικο οικόπεδο δεν έχει πρόσωπο δηλ. κοινό όριο σε αναγνωρισμένη δημοτική ή κοινοτική οδό. Στην συνέχεια, η εν λόγω άδεια αναθεωρήθηκε με την προσβαλλόμενη 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 Τζ 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. Εξάλλου, μετά την άσκηση της κρινόμενης αιτήσεως η 173/24-2-2009 οικοδομική άδεια, όπως είχε αναθεωρηθεί με τις προαναφερόμενες πράξεις της ΥΔΟΜ του Δήμου Θήρας, αναθεωρήθηκε εκ νέου με την 234759/13-5-2021 πράξη της ίδιας Υπηρεσίας, για αλλαγή τοπογραφικού και προσθήκης υπογείων βοηθητικών χώρων και μηχανολογικών χώρων. Ειδικότερα η τελευταία πράξη αναθεώρησης έχει ως αντικείμενο, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του μηχανικού Χ Κ την προσθήκη στο κτιριακό συγκρότημα υπόγειων βοηθητικών χώρων και χώρων μηχανολογικών εγκαταστάσεων που αφορούν μηχανοστάσια, χώρο υποσταθμού ΔΕΗ, χώρο δεξαμενών και αντλιοστασίων, εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού κ.λ.π.

11/10/2022
11/10/2022

3. Επειδή, στην προκείμενη περίπτωση η αμφισβήτηση με την κρινόμενη αίτηση της νομιμότητας της προσβαλλομένης πράξης αναθεώρησης ανάγεται στο κατ' αρχήν επιτρεπτό της ανεγέρσεως οικοδομής στο ακίνητο της παρεμβαίνουσας. Ενόψει αυτού, η έκδοση της 234759/13-5-2021 πράξης της ΥΔΟΜ του Δήμου Θήρας, δεν επηρεάζει το αντικείμενο της παρούσας δίκης, το οποίο δεν αφορά τα επιμέρους στοιχεία της οικοδομής, αλλά το οικοδομήσιμο του ακινήτου (βλ. ΣτΕ 3118/2004 σκ. 3, 1373/2003 σκ. 10). Με τα δεδομένα αυτά, πρέπει να θεωρηθεί ως συμπροσβαλλόμενη και η τελευταία αυτή πράξη αναθεωρήσεως (πρβλ. ΣτΕ 1102/2015, 4445/2010 σκ. 5).

4. Επειδή, υπέρ του κύρους της προσβαλλόμενης πράξης αναθεώρησης παρεμβαίνει με προφανές έννομο συμφέρον η εταιρεία «Μι...» ως δικαιούχος της οικοδομικής άδειας.

5. Επειδή, με το από 19-10-2020 δικόγραφο της παρέμβασης προβάλλεται ότι η αίτηση ακυρώσεως πρέπει να απορριφθεί ως εκπρόθεσμη. Ισχυρίζεται, ειδικότερα, η παρεμβαίνουσα ότι το αιτούν είχε λάβει πλήρη γνώση της προσβαλλόμενης πράξεως σε χρόνο προγενέστερο των 60 ημερών πριν από την άσκηση της αίτησης στις 10-2-2020, διότι είχε γνώση της προσβαλλόμενης πράξης από την έκδοση στις 10-10-2019 άλλως από την επίδοση στις 15-11-2019 της 157/2019 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά στην οποία αναφέρεται η έκδοση της 64201/10-9-2019 πράξης αναθεώρησης και η τεχνική έκθεση του μηχανικού Γ...Τι

6. Επειδή, 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 δημοτική ή κοινοτική οδό, θα αρκούσε, κατ' αρχήν, η γνώση της έκδοσης της προσβαλλόμενης πράξεως όχι δε και του ειδικότερου περιεχομένου της (πρβλ. ΣτΕ 2036/2011 Ολ). Η γνώση, όμως, αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου. Ειδικότερα, από την έκδοση της 157/2019 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά δεν μπορεί να συναχθεί τεκμήριο γνώσης της προσβαλλόμενης πράξης, ενόψει του ότι από την έκδοση της απόφασης (10.10.2019) έως την άσκηση της αίτησης (10-2-2020) δεν μεσολάβησε

Αριθμός απόφασης: Α111/2022

χρονικό διάστημα τόσο μεγάλο, ώστε να θεμελιώνεται τέτοιο τεκμήριο, ούτε άλλωστε από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει η κοινοποίηση της εν λόγω απόφασης στο αιτούν. Ενόψει αυτών, όσα αντίθετα υποστηρίζονται πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμα.

7.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 Νομάρχη [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 α 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».

8.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.].

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. Εξ' άλλου, η παρεμβαίνουσα υπέβαλε στις 18-6-2021 κοινό υπόμνημα που αφορά την παρούσα υπόθεση αλλά και την προαναφερόμενη αίτηση ακυρώσεως με ΑΚ 255/12-6-2019, 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, με την Α110/2022 απόφαση του Δικαστηρίου αυτού οι παραπάνω ισχυρισμοί απορρίφθηκαν ως απαράδεκτοι αλλά και ως αβάσιμοι, κρίθηκε δε ότι το γήπεδο εντός του οποίου επετράπη με την οικοδομική άδεια η ανέγερση του κτιρίου της παρεμβαίνουσας δεν έχει κοινό όριο (πρόσωπο) με κοινόχρηστο χώρο νομίμως υφιστάμενο και μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση. Για το λόγο αυτό ακυρώθηκαν η 173/24-2-2009 οικοδομική άδεια της Πολεοδομίας Θήρας και οι 60/9-8-2012 και 97/24-12-2018 πράξεις αναθεώρησης της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Θήρας. Συνεπώς, μετά την ακύρωση της οικοδομικής άδειας και εφόσον με τις προσβαλλόμενες στην παρούσα δίκη πράξεις αναθεώρησης (64201/10-9-2019 και 234759/13-5-2021)

Αριθμός απόφασης: Α111/2022

δεν επήλθε κατά τα προεκτεθέντα μεταβολή στο επίμαχο θέμα του οικοδομήσιμου του ακινήτου, πρέπει, κατ'αποδοχή της κρινόμενης αίτησης να ακυρωθούν και οι προσβαλλόμενες πράξεις αναθεώρησης, οι οποίες απώλεσαν το έρεισμά τους (ΣτΕ 2533/2015). 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 αλυσιπελής η εξέταση των άλλων λόγων ακυρώσεως.

ΔΙΑ ΤΑΥΤΑ

Δέχεται την αίτηση ακυρώσεως

Ακυρώνει τις 64201/10-9-2019 και 234759/13-5-2021 πράξεις αναθεώρησης της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Θήρας.

Απορρίπτει την παρέμβαση.

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, 22-3-2022

Η ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ



5-4-2022



ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ