ΣτΕ 360/2016 [Ανοικοδόμηση οικοπέδου σε επαφή με όμορο]

Περίληψη

-Προκειμένου να τύχει εφαρμογής η διάταξη της παρ.3 του άρθρου 9 του ΓΟΚ/85, θα πρέπει ο όμορος ιδιοκτήτης, που αξιώνει να αφεθεί απόσταση Δ, να έχει ανεγείρει τη δική του οικοδομή, με νόμιμη οικοδομική άδεια και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ΓΟΚ/85. Αντιθέτως, εάν ο όμορος ιδιοκτήτης έχει παραβιάσει ο ίδιος στην οικοδομή του την προβλεπόμενη ακάλυπτη απόσταση, όπως αυτή ίσχυε προ του ΓΟΚ/85, ήτοι, τότε απόσταση 2.5 μέτρων, τότε ιδρύεται υπέρ του αξίωση να αφεθεί απόσταση Δ στο διπλανό οικόπεδο.

-Ορθώς αφέθηκε εν προκειμένω ο ακάλυπτος χώρος στην έναντι της γωνίας θέση του οικοπέδου, αλυσιτελώς προβάλλεται ότι η ύπαρξη ελλείψεων στο τοπογραφικό διάγραμμα, βάσει του οποίου εκδόθηκε η προβαλλόμενη οικοδομική άδεια, ειδικότερα η μη αποτύπωση των όμορων οικοπέδων και κτισμάτων, υψομέτρων και κορυφών οικοπέδων, περιγράμματος οικοδομικών τετραγώνων, πλάτους και ονομασιών δρόμων και περιγράμματος νέου κτίσματος, καθιστά άκυρη την άδεια αυτή, όπως και ότι μη νομίμως η πολεοδομική υπηρεσία προχώρησε στις απλές ενημερώσεις της οικοδομικής άδειας λόγω υποβολής νέων τοπογραφικών και διαγραμμάτων κάλυψης, ενώ θα έπρεπε να είχε προβεί σε αναθεωρήσεις της οικοδομικής άδειας.

Πρόεδρος: *Χρ. Ράμμος*
Εισηγητής: *Χρ. Ντουχάνης*
Δικηγόροι: *Χ. Χρυσανθάκης, Δ. Πανταρώτας, Β. Παπαδημητρίου*

Βασικές Σκέψεις

2. Επειδή, με την έφεση αυτή ζητείται η εξαφάνιση της 216/2006 αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Τριπόλεως, με την οποία απορρίφθηκαν οι από 13-2-2003 και από 9-5-2003 αιτήσεις ακυρώσεως των αιτούντων κατά της 324/2002 άδειας οικοδομής και κατά της 422/6-2-2003 απάντησης του Πολεοδομικού Γραφείου Τρίπολης σχετικά με τη νομιμότητα της αδείας αυτής, καθώς και κατά 435/7-2-2003 πράξεως αναθεώρησης της ως άνω αδείας, αντίστοιχα. Με την ανωτέρω οικοδομική άδεια, όπως αυτή αναθεωρήθηκε μεταγενεστέρως με την 435/2003 πράξη αναθεώρησης, επετράπη στην ανώνυμη κατασκευαστική εταιρία «Εργοκατασκευαστική ΑΕ – Ντούμος – Καραχάλιος» η ανέγερση επταώροφης οικοδομής με υπόγεια, σε οικόπεδο όμορο προς το οικόπεδο των

αιτούντων και σε επαφή με το κοινό όριο των δύο οικοπέδων.

3. Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου της υποθέσεως και την εκκαλουμένη απόφαση προκύπτουν τα εξής: Με την 324/4-9-2002 οικοδομική άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου Τρίπολης της Νομαρχίας Αρκαδίας επιτράπηκε στην ανώνυμη κατασκευαστική εταιρία «Εργοκατασκευαστική ΑΕ – Ντούμος – Καραχάλιος» η ανέγερση επταώροφης οικοδομής με υπόγεια σε οικόπεδο, ιδιοκτησίας κληρονόμων Αντωνίου Χριστόπουλου, κείμενο στο Ο.Τ. 265 του ρυμοτομικού σχεδίου Τριπόλεως, επί της οδού Δεληγιάννη και ανώνυμης δημοτικής οδού. Όπως προκύπτει από τα προσκομισθέντα τοπογραφικά διαγράμματα, το δυτικό τμήμα του εν λόγω οικοπέδου συνορεύει με την πίσω πλευρά σειράς μεσαίων οικοπέδων, τα οποία έχουν πρόσωπο επί της οδού Σπετζεροπούλου (ιδιοκτησίες κληρονόμων Π. Τσουτσάνη, Πατσιάρη, Β. Τουρούτσικα, κληρονόμων Γ. Ματζαρόλα και κληρονόμου Καλτετζιώτη) και με ένα γωνιαίο οικόπεδο ιδιοκτησίας Χριστιανικής Ένωσης Γονέων, με πρόσωπο επί των οδών Σπετζεροπούλου και Δεληγιάννη. Με τις 4731 και 4732/16-10-2002 «καταγγελίες για παράνομες οικοδομικές εργασίες και οικοδομική άδεια» ο ήδη εκκαλών Σπύρος Πατσιάρης ενημέρωσε το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο Τρίπολης ότι η 324/2002 οικοδομική άδεια εκδόθηκε κατά παράβαση των διατάξεων του ΓΟΚ σχετικά με τη θέση του υπό ανέγερση κτιρίου στο οικόπεδο, ζήτησε επικυρωμένα αντίγραφα των υποβληθέντων σχεδίων της μελέτης καθώς και διακοπή των οικοδομικών εργασιών και ανάκληση της οικοδομικής άδειας. Με την 5184/15-11-2002 εξώδικη διαμαρτυρία τους προς το Τμήμα Πολεοδομίας της Νομαρχίας Αρκαδίας, οι πέντε πρώτοι εκκαλούντες, Γεώργιος Πατσιάρης, Γεωργία Πατσιάρη, Σταύρος Πατσιάρης, Ιωάννης Πατσιάρης και Σπυρίδων Πατσιάρης, ως επικαρπωτές (οι δύο πρώτοι) και ψιλοί κύριοι (οι υπόλοιποι) διώροφης οικοδομής επί οικοπέδου κειμένου στο ΟΤ 265 επί της οδού Σπετσεροπούλου, το οποίο συνορεύει βορειοδυτικά με το οικόπεδο υπέρ του οποίου έχει εκδοθεί η επίδικη 324/2002 οικοδομική άδεια, κατήγγειλαν ότι στο επίμαχο οικόπεδο πρόκειται να ανεγερθεί οικοδομή σε επαφή με το όριο του οικοπέδου τους, χωρίς, δηλαδή, να τηρηθεί η προβλεπόμενη στο άρθρο 9 παρ.1 του ΓΟΚ (Ν. 1577/1985, όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 2831/2000), απόσταση Δ, ζήτησαν δε την ανάκληση της επίμαχης οικοδομικής άδειας. Με το 2521/15-01-2003 έγγραφο της Διεύθυνσης Ο.Κ.Κ. της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., σε απάντηση ερωτημάτων της Πολεοδομίας Τριπόλεως και του Σπυρίδωνα Πατσιάρη, η ως άνω υπηρεσία γνωστοποίησε ότι η θέση του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου σε περιπτώσεις που ίσχυε το συνεχές οικοδομικό σύστημα εξετάζεται σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ.3δ του Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ 85), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 7 του Ν. 2831/2000, και ότι σε περιπτώσεις γωνιακών οικοπέδων θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι διατάξεις του άρθρου 18 παρ.Β του ΝΔ. 8/1973 (ΓΟΚ ’73). Κατόπιν τούτου, το Πολεοδομικό Γραφείο Τριπόλεως, με το 422/6-02-2003 έγγραφό του,

ενημέρωσε το Σπυρίδωνα Πατσιάρη ότι η 324/2002 οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί νομίμως σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του Ν. 1577/1985, ο δε ακάλυπτος χώρος νομίμως έχει αφεθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του προϊσχύσαντος ΓΟΚ 1973, καθώς και ότι, σε κάθε περίπτωση, δεν υπήρχε εν προκειμένω υποχρέωση τήρησης του άρθρου 9 παρ.3 του ΓΟΚ 1985, διότι, αφενός εντός του οικοπέδου των αιτούντων έχει ανεγερθεί οικία, χωρίς να έχει τηρηθεί η νόμιμη απόσταση των 2,5 μ. από το κοινό όριο, ενώ, αφετέρου, σε επαφή με το κοινό όριο υπάρχει και ισόγειο κτίσμα, πιθανώς βοηθητικό και ανεγερθέν χωρίς οικοδομική άδεια. Ακολούθως, η επίμαχη οικοδομική άδεια 324/2002 αναθεωρήθηκε με την 435/7-2-2003 πράξη αναθεώρησης, διότι, όπως προκύπτει από τη σχετική τεχνική έκθεση, κρίθηκε απαραίτητη η τροποποίηση των στατικών λόγω ύπαρξης υδροφορίας και διότι μέρος υποστηλώματος εισήχερτο εντός του στερεού της οικοδομής, καθώς και τροποποίηση των αρχιτεκτονικών. Κατά της 422/6-02-2003 απάντησης του Πολεοδομικού Γραφείου Τριπόλεως και της 324/2002 οικοδομικής άδειας ασκήθηκε η από 13-2-2003 (βλ. κατάθεση στο Αστυνομικό Τμήμα Τριπόλεως) αίτηση ακυρώσεως από τους ως άνω επικαρπωτές και ψιλούς κύριους του γειτονικού οικοπέδου, καθώς και από τους Ανδρέα και Διαμαντώ Μπολοβή, μισθωτές του ισογείου ορόφου της διώροφης οικοδομής που βρίσκεται εντός του οικοπέδου αυτού. Από όλους τους ως άνω αιτούντες ασκήθηκε, επίσης, η από 9-5-2003 αίτηση ακυρώσεως κατά της 435/7-2-2003 πράξης αναθεώρησης της 324/2002 οικοδομικής αδείας. Επί των ως άνω αιτήσεων, οι οποίες συνεκδικάστηκαν ως συναφείς, εκδόθηκε η ήδη εκκαλουμένη απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Τρίπολης, με την οποία απορρίφθηκαν οι αιτήσεις ακυρώσεως και έγιναν δεκτές οι παρεμβάσεις που είχαν ασκηθεί από τη δικαιούχο της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας κατασκευαστική εταιρία «Εργοκατασκευαστική ΑΕ – Ντούμος –Καραχάλιος» και από τους ιδιοκτήτες του επίμαχου οικοπέδου, Δημήτρη Βερβεσό, Μαρία Βερβεσού, Μαρία Χριστοπούλου και Αντώνη Χριστόπουλο. Με την υπό κρίση έφεση, ζητείται η εξαφάνιση της εκκαλουμένης απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Τριπόλεως, με την οποία απορρίφθηκαν οι από 13-2-2003 και από 9-5-2003 αιτήσεις ακυρώσεως των αιτούντων, όπως αυτές συμπληρώθηκαν με τα 2/3-3-2003, 1/173-2005 και 2/17-3-2005 δικόγραφα προσθέτων λόγων.

4. Επειδή, το άρθρο 94 του Ν. 3852/2010 (Α΄87), υπό τον τίτλο «Πρόσθετες Αρμοδιότητες Δήμων» ορίζει στην παρ.1 ότι « Στο άρθρο 75 παρ. Ι του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων και υπό τον τομέα β` («Περιβάλλον») προστίθενται οι ακόλουθες αρμοδιότητες: 11. Η έκδοση οικοδομικών αδειών, ο προέλεγχος για την έκδοση τους, ο έλεγχος μελετών για οικοδομικές άδειες, συναφούς χαρακτήρα πολεοδομικές αρμοδιότητες, καθώς και ο έλεγχος και η επιβολή προστίμων για την κατασκευή αυθαιρέτων κτισμάτων, κατά την κείμενη νομοθεσία, υπό την επιφύλαξη της περίπτωσης 45 του άρθρου 280 του παρόντος. 12. Ο έλεγχος των αρχιτεκτονικών, των στατικών, των υδραυλικών

και των ηλεκτρομηχανολογικών μελετών, της μελέτης θερμομόνωσης, της μελέτης παθητικής πυροπροστασίας και των σχετικών φορολογικών στοιχείων για την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικών αδειών βιομηχανικών κτιρίων, κατά τις ρυθμίσεις των παραγράφων 1 έως και 3 του άρθρου 5 του π.δ. 78/2006 (ΦΕΚ 80 Α)….». Περαιτέρω, στο άρθρο 283 παρ. 2 του ως άνω νόμου ορίζονται τα εξής: « 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 Οι εκκρεμείς δίκες των πρώην Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων, εκτός από αυτές που αφορούν πράξεις ή παραλείψεις των πολεοδομικών γραφείων που συνεχίζονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες για τα θέματα αυτά, συνεχίζονται, αυτοδικαίως, από τις ιδρυόμενες περιφέρειες, χωρίς να διακόπτονται και χωρίς να απαιτείται ειδική διαδικαστική πράξη συνέχισης για την καθεμία από αυτές (Το τρίτο εδάφιο αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 6 παρ.13 του Ν.4071/2012 (Α΄ 85/11.04.2012). Οι δήμοι και οι περιφέρειες υπεισέρχονται αυτοδικαίως σε πάσης φύσεως υποχρεώσεις και δικαιώματα, εξαιρουμένων των εμπραγμάτων, που βάσει διατάξεων νόμων και κανονιστικών πράξεων συνδέονται με αρμοδιότητες που μεταφέρονται σε αυτούς…(όπως το εδάφιο αυτό προστέθηκε με την παρ.4 άρθρου 49 παρ.2 περ. 3 Α1 του ν. 3852/2010). Εν όψει των ως άνω ρυθμίσεων και δεδομένου ότι η κρινομένη έφεση κατατεθείσα στις 6-2-2007 στο Διοικητικό Εφετείο Τριπόλεως, ήταν εκκρεμής τόσο κατά την 1-1-2011, ημερομηνία ενάρξεως λειτουργίας των νέων Δήμων (βλ. άρθρα 9 παρ.5 και άρθρα 286 του Ν. 3852/2010), όσο και κατά την 11-04-2012, ημερομηνία θέσεως σε ισχύ της διατάξεως του άρθρου 6 παρ. 13 του Ν. 4071/2012, ο Δήμος Τριπόλεως (άρθρο 1 παρ.2 περ. 3 Α1 του ν. 3852/2010), υπεισελθών αυτοδικαίως στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Αρκαδίας ως προς τις πολεοδομικές αρμοδιότητες για το Δήμο Τριπόλεως, νομίμως συνεχίζει την παρούσα δίκη, νομιμοποιουμένος παθητικώς προς τούτο.

5. Επειδή, η υπό κρίση έφεση, η οποία κατατέθηκε στη γραμματεία του Διοικητικού Εφετείου Τριπόλεως στις 6-2-2007 (αριθμ. καταθ. 1/2007), ασκήθηκε προ πάσης επιδόσεως εμπροθέσμως, ήτοι εντός της προβλεπόμενης στο 5 παρ. 2 του ν.702/1977 (Α΄268) (όπως αυτό κωδικοποιήθηκε με το άρθρο 58 παρ. 3 του π.δ. 18/1989, Α΄8) ετήσιας προθεσμίας, δεδομένου ότι η εκκαλουμένη απόφαση δημοσιεύθηκε στις 27-4-2006.
6. Επειδή, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 24, παρ. 1, 2 του Συντάγματος του 1975, όπως ήδη ισχύει, ο κοινός νομοθέτης δύναται κατ’ αρχήν να τροποποιεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και να μεταβάλλει τους υφιστάμενους όρους δομήσεως, υπό την προϋπόθεση, όμως, ότι με την

εισαγόμενη ρύθμιση επέρχεται βελτίωση των συνθηκών διαβιώσεως των κατοίκων των πόλεων και των οικιστικών περιοχών εν γένει. Σε καμία περίπτωση πάντως δεν επιτρέπεται οι νέες πολεοδομικές ρυθμίσεις να συνεπάγονται επιδείνωση των όρων διαβιώσεως, με την υποβάθμιση του φυσικού ή οικιστικού περιβάλλοντος. Η τήρηση της ως άνω συνταγματικής επιταγής υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή, ο οποίος οφείλει, επί τη βάσει των διδαγμάτων της κοινής πείρας, να σταθμίζει, σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, εάν επέρχεται υποβάθμιση του περιβάλλοντος (βλ. ΣτΕ 2712/2006, 1111/2003 επτ κ.ά.).

7. Επειδή, περαιτέρω, στο άρθρο 9 του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α΄ 210), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 7 του ν. 2831/ 2000 (Α΄ 140), ορίζονται τα εξής : «1. Το κτήριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτήριο δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση Δ ... 2. ... 3. α. Αν υπάρχει σε όμορο οικόπεδο κτήριο με χρήση κατοικίας ... το οποίο έχει ανεγερθεί μετά την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο και με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ν. 1577/1985 ... σε περιοχή που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο ή το ασυνεχές σύστημα δόμησης και σε απόσταση από το κοινό όριο ίση ή μεγαλύτερη του 1,0 μέτρου, το υπό ανέγερση κτήριο τοποθετείται υποχρεωτικά σε απόσταση τουλάχιστον Δ από το κοινό όριο, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 1. Εάν στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου δεν εξασφαλίζεται εξαιτίας της υποχρέωσης αυτής διάσταση κτηρίου 9,0 μ, το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση από το κοινό όριο τουλάχιστον ίση με αυτή του κτιρίου που προϋπάρχει στο όμορο οικόπεδο, εφόσον η απόσταση αυτή είναι μικρότερη από Δ, προκειμένου να εξασφαλισθεί η παραπάνω διάσταση κτιρίου. Εάν και στην περίπτωση αυτή δεν εξασφαλίζεται ελάχιστη διάσταση κτιρίου 9,0 μ., η απόσταση από το όριο μειώνεται τόσο, όσο απαιτείται για την εξασφάλιση της διάστασης των 9,0 μ. στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου. Εάν για την εξασφάλιση της ελάχιστης αυτής διάστασης, η απόσταση από το κοινό όριο καθίσταται μικρότερη του 1,0 μ., το κτίριο κατασκευάζεται ή σε επαφή με το όριο του οικοπέδου κατά το τμήμα τούτο ή σε απόσταση τουλάχιστον 1,0 μ. β. Αν η υποχρέωση να τηρηθεί η απόσταση σύμφωνα με την περίπτωση α`, ισχύει και για τα δύο εκατέρωθεν όρια του προσώπου του οικοπέδου και εφόσον τηρούμενης της απόστασης Δ και από τα δύο όρια δεν είναι δυνατή η εξασφάλιση διάστασης κτιρίου 9,0 μ., το κτίριο με διάσταση το πολύ 9,0 μ. τοποθετείται σε θέση ώστε να ισαπέχει από τα όρια αυτά. Αν δε για την εξασφάλιση της διάστασης των 9,0 μ. οι αποστάσεις από τα όρια του οικοπέδου καθίστανται συνολικά μικρότερες από 1,0 μ., το κτίριο κατασκευάζεται ή σε επαφή με τα όρια κατά το τμήμα τούτο ή σε απόσταση τουλάχιστον 1,0 μ. Όταν η παραπάνω απόσταση είναι συνολικά μικρότερη από 2,0 μ., επιτρέπεται η επαφή του κτιρίου με ένα από τα δύο όρια, χωρίς να γίνεται υπέρβαση της διάστασης των 9,0 μ.. γ. Ο ακάλυπτος χώρος που

προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων των περιπτώσεων α` και β` είναι υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος, δ. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις που ίσχυε το συνεχές ή το μικτό οικοδομικό σύστημα, για το τμήμα του κοινού ορίου των οικοπέδων που αντιστοιχεί σε μία εκ των θέσεων όπου επεβάλλετο να αφεθεί ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος βάσει προϊσχυουσών διατάξεων. ε...».

8. Επειδή, με τις παρατεθείσες στην προηγούμενη σκέψη διατάξεις του άρθρου 9 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του 1985 θεσπίζεται ο κανόνας της ελεύθερης τοποθετήσεως του κτηρίου στο οικόπεδο (παρ. 1), κατά τον οποίο υπάρχει πλέον ευχέρεια ανεγέρσεως του κτηρίου σε επαφή με τα όρια του οικοπέδου, επάγεται δε η νεώτερη αυτή ρύθμιση κατάργηση των προϋφισταμένων διαφόρων συστημάτων δομήσεως με τις συναφείς δεσμεύσεις (βλ. ΣτΕ 1509/2001). Ο ανωτέρω κανόνας θεσπίζεται υπό την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 9, από τις οποίες προκύπτει ότι, σε περιοχές όπου, πριν από την έναρξη ισχύος του ΓΟΚ/1985, ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο ή το ασυνεχές σύστημα δομήσεως, εάν σε οικόπεδο, όμορο προς το οικόπεδο επί του οποίου πρόκειται να ανεγερθεί οικοδομή, υπάρχει κτήριο με χρήση κατοικίας, ανεγερθέν υπό την ισχύ των προϋφισταμένων του ΓΟΚ τούτου διατάξεων, η υπό ανέγερση οικοδομή πρέπει να τοποθετηθεί σε υποχρεωτική απόσταση από το κοινό όριο μεταξύ των δύο οικοπέδων, όταν και το γειτονικό κτήριο έχει ανεγερθεί σε υποχρεωτική απόσταση από το όριο αυτό. Ο οικοδομικός δε αυτός κανόνας αποβλέπει να παραμείνει ακάλυπτη μεταξύ των δύο οικοδομών η εδαφική εκείνη λωρίδα, η οποία κρίνεται απαραίτητη για να εξασφαλιστεί επαρκής ηλιασμός, φωτισμός και αερισμός σε κτίρια που είχαν ανεγερθεί με την προοπτική ότι η αρτίωση της ακάλυπτης εδαφικής λωρίδας θα γίνει με την τήρηση υποχρεωτικής απόστασης και από τη μελλοντική γειτονική οικοδομή, κατά τρόπο ώστε να μην επέλθει επιδείνωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων με την ανέγερση της νέας οικοδομής (βλ. Σ.τ.Ε. 1159/1989 Ολομ., 1593/1990, 2820/1990, 1111/2003 επτ κ.α.). Η ρύθμιση αυτή, η τήρηση δηλαδή υποχρεωτικής αποστάσεως από το κοινό όριο εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις, στις οποίες πριν από τον ΓΟΚ/1985 ίσχυε το συνεχές σύστημα δομήσεως, ως προς το τμήμα, όμως, του κοινού ορίου των οικοπέδων το οποίο αντιστοιχεί σε μία εκ των θέσεων όπου, βάσει των προϊσχυουσών διατάξεων, επεβάλλετο να αφεθεί ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος (βλ. Σ.τ.Ε. 2654/2005, 3143/2003, 3043/1999, 2351/1991, 7μ, πρβλ. Σ.τ.Ε. 1259/1999, 7μ, 4805/1998, 22, 4544/1996, 2187/1994, 7μ, 598/1992, 7μ, 1467/1991). Αντίθετα, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, ο οικοδομικός κανόνας της περιπτώσεως α΄ της παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985 δεν εφαρμόζεται όταν, υπό το προϊσχύσαν του ΓΟΚ/1985 καθεστώς, ήτοι υπό τον ΓΟΚ/1973, προεβλέπετο, για το ακίνητο, για το οποίο χορηγείται άδεια ανεγέρσεως οικοδομής το συνεχές σύστημα δομήσεως, ακόμη και εάν στο όμορο ακίνητο έχει ανεγερθεί οικοδομή, με το πανταχόθεν

ελεύθερο σύστημα και σε υποχρεωτική απόσταση από το πλάγιο όριο ή εάν, υπό διαφορετικό καθεστώς που ίσχυσε σε απώτερο χρόνο, το σύστημα αυτό ήταν εφαρμοστέο και για το πρώτο από τα εν λόγω ακίνητα (πρβλ. ΣτΕ 2563/1999 επτ.). Και τούτο διότι στην περίπτωση αυτή ο οικοδομήσας σε εντός σχεδίου περιοχή, ενόψει του ισχύοντος προ του ΓΟΚ/1985 καθεστώτος, δεν είχε προσδοκία ως προς τον τρόπο ανοικοδομήσεως του ομόρου οικοπέδου, η προστασία της οποίας σκοπείται με την παρ. 3 του άρθρου 9 του ΓΟΚ/1985, σε συμμόρφωση προς την απορρέουσα από το άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975 απαγόρευση θεσπίσεως ρυθμίσεων συνεπαγομένων επιδείνωση των συνθηκών διαβιώσεως σε σχέση με τις προϊσχύουσες διατάξεις και περαιτέρω υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος (ΣτΕ 2712/2006).

9. Επειδή, εξάλλου, έχει κριθεί ότι κατά την έννοια της ως άνω διάταξης της παραγράφου 3, ερμηνευομένης ενόψει και του παραπάνω σκοπού, στον οποίο απέβλεψε ο νομοθέτης με τη θέσπισή της, η υποχρέωση να τηρηθεί η προαναφερόμενη απόσταση Δ συντρέχει και στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες στο όμορο ακίνητο, εκτός από την κύρια οικοδομή που έχει ανεγερθεί σε υποχρεωτική απόσταση από το όριο του ακινήτου, υπάρχει επίσης και κτίσμα βοηθητικής χρήσης, εφαπτόμενο με το όριο αυτό, με την προϋπόθεση, όμως, ότι το βοηθητικό αυτό κτίσμα έχει ανεγερθεί νομίμως, δηλαδή εφόσον είναι σύμφωνο με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο της κατασκευής του για τέτοια κτίσματα –την ανέγερση των οποίων στις υποχρεωτικές ακάλυπτες πλάγιες και πίσω εκτάσεις του οικοπέδου επέτρεπαν με ορισμένους περιορισμούς, ιδίως ως προς το εμβαδόν και το ύψος, ο προϊσχύων Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός έτους 1973 (ν.δ/γμα 8/1973, άρθρο 86) καθώς και ο προγενέστερος του έτους 1955 (β.δ/γμα από 9.8/30.9.1955, άρθρο 26)–έχει δε κατασκευαστεί με βάση σχετική οικοδομική άδεια. Αντιθέτως, αν το εφαπτόμενο με το όριο των ακινήτων κτίσμα δεν έχει ανεγερθεί νομίμως, η ανοικοδόμηση κτιρίου στο όμορο οικόπεδο δεν υπόκειται στον θεσπιζόμενο με την παραπάνω παράγραφο 3 κανόνα της τήρησης απόστασης από το όριο, αλλά στην περίπτωση αυτή είναι δυνατή η ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου σύμφωνα με την παράγραφο 1 του προαναφερομένου άρθρου 9, δηλαδή επιτρέπεται η τοποθέτησή του και σε επαφή με τα όρια του οικοπέδου, είναι δε αδιάφορο από την άποψη αυτή αν το προϋφιστάμενο κτίσμα έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση (πρβλ. ΣτΕ 3043/1999, 3143/2003, 2654/2005). Τέλος, η ρύθμιση αυτή δεν αντιβαίνει στις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, από τις οποίες απορρέει απαγόρευση να θεσπίζονται νέες πολεοδομικές ρυθμίσεις συνεπαγόμενες επιδείνωση των όρων διαβίωσης, δηλαδή υποβάθμιση του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος (Σ.τ.Ε. 1159/1989 Ολομ., 1593/1990, 2820/1990 κ.α.), διότι στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες είχε ανεγερθεί μη νόμιμο κτίριο στο υποχρεωτικώς ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου, δεν συντρέχει ανάγκη να τηρηθεί απόσταση από το κοινό όριο

κατά την ανέγερση νέας οικοδομής στο γειτονικό ακίνητο για να μην επηρεαστούν δυσμενώς οι συνθήκες ηλιασμού, φωτισμού και αερισμού, τις οποίες απέβλεπαν να εξασφαλίσουν οι προϊσχύουσες διατάξεις στις οικοδομές που ανεγείρονται, δεδομένου ότι στις παραπάνω περιπτώσεις οι διατάξεις αυτές είχαν ήδη παραβιαστεί με την ανέγερση τέτοιου κτίσματος (πρβλ. ΣτΕ. 3930/1990, 1467/1991, 3251/1991, 1273/1996, 4595/1996). Τέλος, όπως έχει κριθεί, κατά τις ανωτέρω διατάξεις, αν δεν έχει τηρηθεί, κατά την ανέγερση του προϋφισταμένου κτιρίου, η κατά νόμο προβλεπόμενη υποχρεωτική απόσταση, δεν υπάρχει υποχρέωση αφέσεως αποστάσεως Δ για την υπό ανέγερση νέα οικοδομή, η οποία, σε τέτοια περίπτωση, τοποθετείται ελεύθερα στο οικόπεδο, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 9 του ΓΟΚ/1985 (πρβλ. ΣτΕ 598/1992 επτ., 4595/1996, 3143/2003).

10. Επειδή, το άρθρο 17 του προϊσχύσαντος Ν.Δ/τος 8/1973 "Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού" (Α' 124) προσδιόριζε το ποσοστό καλύψεως των διαφόρων κατηγοριών οικοπέδων (μεσαίων, γωνιαίων κ.λπ.) που οικοδομούντο κατά το συνεχές σύστημα δομήσεως, ενώ το άρθρο 18 του αυτού νομοθετήματος, όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 1 παράγραφοι 10 έως και 17 του Ν.Δ/τος 205/1974 (Α' 363), όριζε, προκειμένου πάντοτε περί οικοπέδων οικοδομουμένων κατά το συνεχές σύστημα δομήσεως, τα εξής : "1. Το υποχρεωτικώς αφιέμενον ακάλυπτον τμήμα οικοπέδου ισούται προς το τμήμα της όλης επιφανείας αυτού το απομένον μετ' αφαίρεσιν της υπό των κτιρίων δυναμένης να καλυφθή επιφανείας τούτου. Όπου το ρυμοτομικόν σχέδιον ή σχετική διάταξις προβλέπει κατά το πρόσωπον ή τα πρόσωπα του οικοπέδου προκήπιον (πρασιά), η επιφάνεια του προκηπίου τούτου προσμετρείται εις το υποχρεωτικώς αφιέμενον ακάλυπτον τμήμα του οικοπέδου. 2 Θέσις του ακαλύπτου τμήματος και ελάχισται διαστάσεις αυτού. Α) Μεσαία οικόπεδα. α) Το υποχρεωτικώς ακάλυπτον τμήμα μεσαίου οικοπέδου το προκύπτον κατ' εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του άρθρου 17 του παρόντος ή της τυχόν ειδικής διατάξεως, ολόκληρον, είτε το απομένον μετά την αφαίρεσιν τυχόν υπάρχοντος προκηπίου, αφίεται μεταξύ της οπισθίας όψεως του κτιρίου και του έναντι ταύτης οπισθίου ορίου του οικοπέδου και καθ' όλον το μήκος αυτού . . . β) Εφ' όσον εξ οιασδήποτε άλλης διατάξεως δεν προκύπτουν μείζονες αποστάσεις, εν ουδεμία περιπτώσει ουδέ εις την περίπτωσιν υπάρξεως προκηπίου επιτρέπεται όπως κατά την εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του άρθρου 17 του παρόντος ή της τυχόν ειδικής διατάξεως, οιονδήποτε σημείον της οπισθίας όψεως του κτιρίου, απέχη του έναντι ταύτης οπισθίου ορίου του οικοπέδου απόστασιν Δ μικροτέραν της διδομένης υπό της σχέσεως Δ = 2,50 + 0,05 Η ένθα Η το μέγιστον επιτρεπόμενον ύψος του κτιρίου μετρούμενον από της προς τούτο αφετηρίας μετρήσεως. γ) . . . Β) Γωνιαία οικόπεδα. α) Το υποχρεωτικώς ακάλυπτον τμήμα γωνιαίου οικοπέδου το προκύπτον κατ' εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του άρθρου 17 του παρόντος ή της τυχόν ειδικής

διατάξεως, ολόκληρον, είτε το απομένον μετά την αφαίρεσιν τυχόν υπάρχοντος προκηπίου, τοποθετείται εις την έναντι της γωνίας θέσιν του οικοπέδου μη δυνάμενον να εξικνήται μέχρις αποστάσεως ελάσσονος των 4 μέτρων από των γραμμών δομήσεως, εφαρμοζομένων ως προς τας αποστάσεις των οπισθίων όψεων των κτιρίων από των έναντι τούτων ορίων των οικοπέδων των διατάξεων του εδαφίου β της παραγράφου 2 Α του παρόντος άρθρου . . . . . β) . . . . . γ) Εις περίπτωσιν γωνιαίου οικοπέδου ακανονίστου σχήματος επιτρέπεται όπως κατά την κρίσιν της Αρχής ή επιφάνεια του υποχρεωτικώς ακαλύπτου τμήματος του οικοπέδου καταμερίζηται εις δύο ή περισσότερα τμήματα. Η καθ` οιανδήποτε έννοιαν ελαχίστη διάστασις εκάστου των τμημάτων δεν δύναται να είναι μικροτέρα της προκυπτούσης κατ` εφαρμογήν των διατάξεων των προηγουμένων εδαφίων α και β κατά περίπτωσιν.. . .».

11. Οι προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 18 του προϊσχύσαντος Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ. 1973) επέβαλλαν, προκειμένου περί οικοπέδων, κειμένων σε περιοχή όπου ίσχυε το συνεχές σύστημα δομήσεως, υποχρέωση αφέσεως υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου, ίσου προς το τμήμα της όλης επιφανείας του οικοπέδου που απέμενε μετά την αφαίρεση της επιφανείας, την οποία επιτρεπόταν, κατά τα οριζόμενα σχετικώς στο άρθρο 17 του αυτού νομοθετήματος, να καλύψουν τα ανεγειρόμενα στο οικόπεδο οικοδομήματα. Η υποχρέωση αυτή ίσχυε τόσο επί μεσαίων οικοπέδων (στα οποία ο υποχρεωτικώς ακάλυπτος χώρος έπρεπε να αφεθεί καθ' όλο το μήκος του οπισθίου ορίου των) όσο και επί γωνιαίων οικοπέδων (στα οποία ο χώρος αυτός έπρεπε να αφεθεί στην έναντι της γωνίας θέση του οικοπέδου) .
12. Επειδή, εξάλλου, όπως προεκτέθηκε, κατά το εδάφιο δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 9, ο ειδικός κανόνας της υποχρεωτικής αφέσεως ακαλύπτου χώρου ισχύει κατ' αρχήν και προκειμένου περί οικοπέδων διεπομένων προηγουμένως από το συνεχές σύστημα δομήσεως, για το τμήμα του κοινού ορίου των οικοπέδων που αντιστοιχεί σε μία εκ των θέσεων όπου επεβάλλετο να αφεθεί ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος βάσει προϊσχυουσών διατάξεων. Στις περιπτώσεις αυτές, η θέση του υπό ανέγερση κτιρίου μέσα στο ήδη οικοδομούμενο γωνιαίο οικόπεδο καθορίζεται λαμβανομένων υπ' όψη των ελαχίστων προσδοκιών, ως προς τη θέση και τις διαστάσεις του χώρου που έπρεπε να αφεθεί υποχρεωτικώς ακάλυπτος στο οικόπεδο αυτό, τις οποίες εδικαιολογείτο να έχουν, εν όψει των οριζομένων στον προϊσχύσαντα Γ.Ο.Κ., εκείνοι οι οποίοι ανήγειραν κτίριο, υπό το προϊσχύσαν καθεστώς, σε οικόπεδο όμορο προς το ήδη οικοδομούμενο (πρβλ. ΣτΕ 1260/1999, ΣτΕ 4544/1996, 29/1995).
13. Επειδή, όπως προκύπτει από την προπαρατεθείσα διάταξη του άρθρου 18 παράγραφος 2 Β εδάφιο α του προϊσχύσαντος ΓΟΚ, ο υποχρεωτικώς ακάλυπτος χώρος γωνιαίου οικοπέδου κειμένου σε περιοχή όπως ίσχυε το συνεχές σύστημα δομήσεως έπρεπε, από απόψεως θέσεως και διαστάσεων, να πληροί

τους εξής τρεις όρους : α) Ολόκληρος ο υποχρεωτικώς ακάλυπτος χώρος έπρεπε να τοποθετείται στην έναντι της γωνίας θέση του οικοπέδου. Ο χώρος αυτός δεν μπορούσε, κατά συνέπεια, να διασπασθεί σε περισσότερα τμήματα, αλλά όφειλε να είναι ενιαίος και να καλύπτει οπωσδήποτε την εσωτερική γωνία του οικοπέδου, την κειμένη δηλαδή έναντι της γωνίας της σχηματιζομένης από τα δύο πρόσωπα του οικοπέδου. β) Οι πλευρές του ακαλύπτου χώρου έπρεπε να απέχουν τουλάχιστον 4 μέτρα από τις γραμμές δομήσεως (οικοδομικές γραμμές) και γ) Οι οπίσθιες όψεις του ανεγειρομένου κτιρίου έπρεπε να απέχουν από τα έναντι τούτων οπίσθια όρια του οικοπέδου την οριζομένη στο άρθρο 18 παράγραφος 2 Α εδάφιο β' απόσταση Δ. Εν όψει δε του κατά το άρθρο 11 παράγραφος 2 του προϊσχύσαντος ΓΟΚ σχετικού ορισμού, ως "οπίσθιες όψεις" του κτιρίου εννοούντο, αποκλειστικώς και μόνον, οι όψεις του κτιρίου προς τα οπίσθια ακάλυπτα τμήματα του οικοπέδου. Πέραν των ανωτέρω, ουδεμία άλλη υποχρέωση επέβαλλε ο προϊσχύσας ΓΟΚ ως προς τη θέση, τις διαστάσεις ή το σχήμα του αφιεμένου υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου σε γωνιαίο οικόπεδο οικοδομούμενο κατά το συνεχές σύστημα δομήσεως. Ανήκε, ειδικότερα, στην ευχέρεια του μελετητή τόσο ο καθορισμός της ακριβούς θέσεως και σχήματος του υποχρεωτικώς αφιεμένου ακαλύπτου χώρου κατά τρόπο ώστε ο χώρος αυτός να συνεργάζεται με τους ακαλύπτους χώρους των ομόρων οικοπέδων, όσο και η στάθμιση του ζητήματος αν η συνεργασία αυτή θα γινόταν σε μεγαλύτερο βαθμό με τους ακαλύπτους χώρους των ομόρων οικοπέδων που συνόρευαν με το ένα από τα οπίσθια όρια του γωνιαίου οικοπέδου και σε μικρότερο με τους αντιστοίχους χώρους των ομόρων οικοπέδων που συνόρευαν με το άλλο από τα οπίσθια αυτά όρια. Εν όψει δε της ευρυτάτης ευχερείας που παρείχε σχετικώς στο μελετητή ο νόμος, δεν είναι δυνατόν να θεωρηθεί ότι, υπό τον προϊσχύσαντα ΓΟΚ, οι ιδιοκτήτες κτιρίων ανεγερθέντων επί ομόρων μεσαίων οικοπέδων προσδοκούσαν δικαιολογημένως ότι, επί οικοδομήσεως του ομόρου γωνιαίου οικοπέδου, ο υποχρεωτικώς ακάλυπτος χώρος τούτου θα ελάμβανε τέτοια θέση και σχήμα, ώστε να εξασφαλίζεται οπωσδήποτε πλήρης συνέχεια του χώρου τούτου με το σύνολο των αφεθέντων στα όμορα μεσαία οικόπεδα αντιστοίχων χώρων. Και τούτο, διότι, εν όψει των εκτεθέντων, ο παρά την εσωτερική γωνία του οικοπέδου αφιέμενος υποχρεωτικώς ακάλυπτος χώρος μπορούσε να λάβει οιοδήποτε σχήμα, ενώ η μεγαλυτέρα διάστασή του μπορούσε ελεύθερα να τοποθετηθεί είτε προς το ένα είτε προς το άλλο από τα οπίσθια όρια κατά τα οποία το οικοδομούμενο γωνιαίο οικόπεδο συνόρευε με άλλα οικόπεδα (ΣτΕ 1260/1999).

14. Επειδή, εν προκειμένω, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, στο ακίνητο των εκκαλούντων είχε ανεγερθεί οικοδομή, βάσει της 136/1953 οικοδομικής άδειας. Όπως βεβαιώνεται στο 113/22-01-2013 έγγραφο του Τμήματος εκδόσεως οικοδομικών αδειών και ελέγχου της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας του Δήμου Τρίπολης, η άδεια αυτή είχε

εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ΓΟΚ 1929, το οικόπεδο δε αυτό οικοδομείτο κατά το συνεχές σύστημα δομήσεως, κατά το οποίο προεβλέπετο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος, καθ'όλο το μήκος του οπίσθιου χώρου του οικοπέδου, πλάτους τουλάχιστον 2,50 μ. (βλ. άρθρα 31-32-33 του από 3-4-1929 ΒΔ «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους», ΦΕΚ Α΄158/1929-(ΓΟΚ 1929)). Ακολούθως, για το ως άνω ακίνητο εκδόθηκε η 163/1960 οικοδομική άδεια προσθήκης ορόφου επί της υπάρχουσας οικοδομής, η οποία εκδόθηκε βάσει των διατάξεων του ΓΟΚ 1955 και του ΒΔ 9-11-1955 (ΦΕΚ Α΄ 320), σύμφωνα με τις οποίες υπήρχε υποχρέωση τήρησης ακάλυπτου χώρου σε επαφή με το πίσω όριο του οικοπέδου (μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 60%) (βλ. σχετικά το ως άνω 113/22-01-2013 έγγραφο του Τμήματος εκδόσεως οικοδομικών αδειών και ελέγχου της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας του Δήμου Τρίπολης). Εξάλλου, όπως προεκτέθηκε, και υπό τον ΓΟΚ 1973, και ειδικότερα σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 18. 2 Α αυτού, που αφορά στα μεσαία οικόπεδα, το υποχρεωτικώς ακάλυπτο τμήμα μεσαίου οικοπέδου «αφίεται μεταξύ της οπισθίας όψεως του κτιρίου και του έναντι ταύτης οπισθίου ορίου του οικοπέδου και καθ' όλον το μήκος αυτού», η απόσταση δε αυτή δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 2.5μ. Ωστόσο, όπως προκύπτει από το 422/2003 έγγραφο του Πολεοδομικού Γραφείου Τρίπολης και βεβαιώνεται και στο 896/2003 έγγραφο του ως άνω γραφείου προς το Διοικητικό Εφετείο Τρίπολης, καθώς και στο 178/22-01-2013 έγγραφο του Τμήματος εκδόσεως οικοδομικών αδειών και ελέγχου της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας του Δήμου Τρίπολης προς το Συμβούλιο της Επικρατείας, κατά την αυτοψία που έγινε από την ως άνω Υπηρεσία στις 18-03-2003, διαπιστώθηκε ότι στο ακίνητο των εκκαλούντων δεν έχει τηρηθεί η ελάχιστη απόσταση των 2.5 μέτρων από το πίσω όριο του οικοπέδου, αλλά απόσταση 1,70 μέτρων περίπου, ενώ, επιπλέον διαπιστώθηκε ότι σε επαφή με το πίσω όριο του οικοπέδου υπάρχει ισόγειο βοηθητικό κτίσμα, το οποίο δεν εμφανίζεται στις 136/1953 και 163/1960 οικοδομικές άδειες (βλ. και το διάγραμμα κάλυψης και το τοπογραφικό που συνοδεύουν την προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια). Το ως άνω οικόπεδο των εκκαλούντων, το οποίο είναι μεσαίο, συνορεύει, κατά το οπίσθιο όριό του, με το γωνιαίο οικόπεδο ακανόνιστου σχήματος, στο οποίο αφορά η προσβαλλομένη 324/2002 οικοδομική άδεια. Με την άδεια αυτή επετράπη στην ήδη εφεσίβλητη κατασκευαστική εταιρία η ανέγερση, επί του εν λόγω γωνιαίου οικοπέδου, επταώροφης πολυκατοικίας, η οποία τοποθετείται κατά τέτοιο τρόπο στο οικόπεδο, ώστε να μην αφίεται ακάλυπτος χώρος έναντι του οπισθίου ορίου του οικοπέδου των εκκαλούντων, αλλά στη γωνία που κείται έναντι της γωνίας συμβολής των οδών Δεληγιάννη και Δημοτικής οδού πλάτους 8μ. της οποίας η ονομασία δεν αναφέρεται στα σχετικά τοπογραφικά, στις οποίες έχει πρόσωπο το επίδικο οικόπεδο. Εξάλλου, όπως βεβαιώνεται στην προσβαλλόμενη 422/2003 πράξη, στο 469/14-04-2003 έγγραφο του

Πολεοδομικού Γραφείο Τρίπολης προς το Νομάρχη Αρκαδίας, καθώς και στο 896/2003 έγγραφο του ως άνω Πολεοδομικού Γραφείου προς το Διοικητικό Εφετείο Τριπόλεως, κατά την ανέγερση της επίδικης οικοδομής τηρήθηκαν οι διατάξεις του άρθρου 18 Β του προϊσχύσαντος ΓΟΚ/1973, εφόσον στο όμορο οικόπεδο είχε ανεγερθεί κτίριο σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν προ του ΓΟΚ 1985, δεδομένου δε ότι το εν λόγω οικόπεδο ήταν γωνιαίο ακανόνιστου σχήματος επιτράπηκε εν μέρει η διάσπαση του ακάλυπτου χώρου εντός αυτού. Τέλος, δεν αμφισβητείται από τους εκκαλούντες η τήρηση των ανωτέρω διατάξεων του ΓΟΚ 1973 ως προς τον ακάλυπτο χώρο που αφέθηκε στο επίδικο οικόπεδο.

15. Επειδή, με την εκκαλουμένη απόφαση έγινε δεκτό ότι εφόσον οι αιτούντες δεν αποδεικνύουν ότι η ανέγερση του ανωτέρω βοηθητικού κτίσματος έγινε με νόμιμο τρόπο, δεν έχει εφαρμογή, στην προκειμένη περίπτωση, η διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 9 του ΓΟΚ/1985 για την τήρηση της απόστασης Δ εκ μέρους των παρεμβαινόντων και συνεπώς νομίμως η Διοίκηση επέτρεψε την τοποθέτηση του κτιρίου σε επαφή με το κοινό όριο των δύο ακινήτων. Περαιτέρω, με την εκκαλουμένη κρίθηκε ότι η κατ' άρθρ. 333 παρ. 8 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας προθεσμία των εννέα μηνών για την έκδοση της οικοδομικής άδειας είναι ενδεικτική και επομένως, η προσβαλλόμενη άδεια δεν είναι ακυρωτέα, για το λόγο ότι εκδόθηκε μετά την πάροδο της ανωτέρω προθεσμίας και ότι, επίσης, δεν είναι ακυρωτέα λόγω μη γνωμοδοτήσεως, κατά τον σχετικό λόγο ακυρώσεως, της αρμόδιας ΕΠΑΕ, διότι, μετά την ισχύ του νόμου 2831/2000 και την τροποποίηση του άρθρου 9 του ΓΟΚ/85, η σχετική γνωμοδοτική αρμοδιότητα της ΕΠΑΕ καταργήθηκε. Ομοίως κρίθηκε ότι η μη αποτύπωση, κατά το άρθρο 1 της ΥΑ 82070/98/2.12.1989, των ομόρων κτισμάτων στο τοπογραφικό διάγραμμα, βάσει του οποίου εξεδόθη η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, δεν συνεπάγεται ακυρότητα της τελευταίας, διότι η υποχρέωση αυτή υφίσταται μόνον όταν τα κτίσματα που αποτυπώνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα εμπίπτουν στη διάταξη της παρ.3 του άρθρου 9 του ΓΟΚ/85, δηλαδή μόνο όταν πρέπει να αφεθεί η απόσταση Δ και τέτοια υποχρέωση δεν υφίστατο εν προκειμένω. Τέλος, η εκκαλουμένη απέρριψε τον ισχυρισμό των αιτούντων ότι οι οριζόντιες γεωτρήσεις – αγκυρώσεις που κατασκεύασε η πρώτη από τους παρεμβαίνοντες περιμετρικά του ομόρου κτίσματος είναι παράνομες και αντίκεινται στο άρθρο 5 του Κτιριοδομικού Κανονισμού διότι οι αιτούντες δεν εξειδικεύουν, ούτε αποδεικνύουν τη βλάβη από τις γεωτρήσεις- αγκυρώσεις, τον δε ισχυρισμό τους ότι είναι πιθανό να δημιουργηθούν προβλήματα στο μέλλον, τον απέρριψε ως ανεπίδεκτο δικαστικής εκτιμήσεως.

16. Επειδή, με τον πρώτο λόγο εφέσεως προβάλλεται ότι το Διοικητικό Εφετείο, κατ’εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου και σε αντίθεση προς το άρθρο 24 του Συντάγματος, τη περιβαλλοντική νομοθεσία και τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας περί μη επιδείνωσης των όρων διαβίωσης,

έκρινε ότι εν προκειμένω δεν χρειαζόταν να τηρηθεί ως προς την νεοανεγερθείσα οικοδομή η οριζόμενη στο άρθρο 9 αρ.3 του Ν. 1577/1985 απόσταση Δ από το κοινό όριο με το οικόπεδο των εκκαλούντων. Συγκεκριμένα, προβάλλεται ότι η ανωτέρω κρίση του Εφετείου είναι εσφαλμένη διότι κατά την ανέγερση της οικοδομής των εκκαλούντων, η οποία ανεγέρθηκε υπό την ισχύ και σε συμμόρφωση με τους ΓΟΚ των ετών 1929 και 1955, εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Τριπόλεως έτους 1907, είχε αφεθεί ακάλυπτος χώρος προς το κοινό όριο. Περαιτέρω, η ανέγερση βοηθητικού κτίσματος εντός του οικοπέδου τους επιτρεπόταν από τον ΓΟΚ 1955 (προ του ΓΟΚ 1973) χωρίς οικοδομική άδεια, η δε ύπαρξη του κτίσματος αυτού δεν έπρεπε να ληφθεί υπόψη για την τήρηση της απόστασης Δ κατά το άρθρο 9 παρ. 3 του Ν. 1577/1985, σύμφωνα με την υ.α 5776/24-4-2002, τις εγκυκλίους 20504/2314/12/12-2-1986 και 2690/660/8/1987 και το 57609/23-5-2002 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.. Εξάλλου, όπως προβάλλουν οι εκκαλούντες, ούτε το βοηθητικό κτίσμα, ούτε η κύρια οικοδομή τους είχαν χαρακτηρισθεί με διοικητική πράξη ως παράνομα, το δε βοηθητικό κτίσμα ούτε καν εμφαίνεται στο τοπογραφικό βάσει του οποίου εκδόθηκε η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, ενώ, σε κάθε περίπτωση, η ύπαρξή του δεν μπορεί να νομιμοποιήσει την μη τήρηση του ορίου Δ κατά την ανέγερση της οικοδομής των εφεσιβλήτων, καθώς ισχύει η αρχή ότι δεν νοείται ισότητα στην παρανομία .

17. Επειδή, κατά τα αναφερόμενα στις προηγούμενες σκέψεις, προκειμένου να τύχει εφαρμογής η διάταξη της παρ.3 του άρθρου 9 του ΓΟΚ/85, θα πρέπει ο όμορος ιδιοκτήτης, που αξιώνει να αφεθεί απόσταση Δ, να έχει ανεγείρει τη δική του οικοδομή, με νόμιμη οικοδομική άδεια και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ΓΟΚ/85. Αντιθέτως, εάν ο όμορος ιδιοκτήτης έχει παραβιάσει ο ίδιος στην οικοδομή του την προβλεπόμενη ακάλυπτη απόσταση, όπως αυτή ίσχυε προ του ΓΟΓ/85, ήτοι, τότε απόσταση 2,5 μέτρων, τότε δεν ιδρύεται υπέρ του αξίωση να αφεθεί απόσταση Δ στο διπλανό οικόπεδο. Εν προκειμένω, κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 14, οι εκκαλούντες έχουν ανεγείρει κτίσμα επί του κοινού ορίου με το οικόπεδο των καθ' ων, χωρίς αυτό να προβλέπεται ούτε από την αρχική υπ' αριθ.136/1953 οικοδομική άδεια, ούτε από την υπ' αριθ.163/1960 άδεια προσθήκης πρώτου ορόφου της οικοδομής τους. Εξάλλου, η κυρίως οικοδομή τους δεν απέχει από το κοινό όριο με το οικόπεδο των καθ' ων την ελάχιστη απόσταση των 2,5 μέτρων, αλλά μόλις 1,80 μέτρα, κατά παράβαση του ΓΟΚ/1929, καθώς και του ΓΟΚ/1955 και ΓΟΚ/1973. Κατά συνέπεια, εν προκειμένω, δεν έχει εφαρμογή η διάταξη της παρ.3 του άρθρου 9 του ΓΟΚ/85, αλλά η διάταξη της παρ.1 του άρθρου 9, περί ελεύθερης τοποθέτησης της οικοδομής εντός του οικοπέδου, αβασίμως δε, με τον εξεταζόμενο λόγο προβάλλονται τα αντίθετα, καθώς και ότι η ύπαρξη του ως άνω βοηθητικού κτίσματος επί του κοινού ορίου δεν αναιρεί την αξίωσή τους να αφεθεί ακάλυπτος χώρος από τους εφεσιβλήτους

(ΣτΕ 3385/2001, 3043/1999, 280/1999, 1130/1998, 4595/1996).

18. Επειδή, περαιτέρω εφόσον κατά τα αναφερόμενα στις σκέψεις 13 και 14, ορθώς αφέθηκε εν προκειμένω ο ακάλυπτος χώρος στην έναντι της γωνίας θέση του οικοπέδου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 β του ΓΟΚ 1973, αλυσιτελώς προβάλλεται ότι η ύπαρξη ελλείψεων στο τοπογραφικό διάγραμμα, βάσει του οποίου εκδόθηκε η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, ειδικότερα η μη αποτύπωση των όμορων οικοπέδων και κτισμάτων, υψομέτρων και κορυφών οικοπέδων, περιγράμματος οικοδομικών τετραγώνων, πλάτους και ονομασιών δρόμων και περιγράμματος νέου κτίσματος, καθιστά άκυρη την άδεια αυτή, όπως και ο λόγος ότι μη νομίμως η πολεοδομική υπηρεσία προχώρησε στις 4604/7-10-2002 και 5235/20-11-2002 απλές ενημερώσεις της οικοδομικής άδειας λόγω υποβολής νέων τοπογραφικών και διαγραμμάτων κάλυψης, ενώ θα έπρεπε να είχε προβεί σε αναθεωρήσεις της οικοδομικής αδείας, (πρβλ. ΣτΕ 3385/2001). Εξάλλου, ενόψει των ανωτέρω, αβασίμως προβάλλεται με τον τελευταίο συναφή λόγο εφέσεως ότι η πρακτική του Πολεοδομικού Γραφείου Τριπόλεως, το οποίο επέτρεψε την ανέγερση της οικοδομής συνιστά παραβίαση των αρχών της χρηστής διοίκησης και της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης.Ν.3943/2011,ΦΕΚ Α 66/31.3.2011).
19. Επειδή, προβάλλεται ακόμη ότι είναι εσφαλμένη η κρίση του Διοικητικού Εφετείου ότι η οριζόμενη στο άρθρο 333 παρ. 8 του Κ.Β.Π.Ν. προθεσμία των εννέα μηνών για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι ενδεικτική, καθώς η προθεσμία αυτή είναι αποκλειστική, και επομένως, η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, η οποία εκδόθηκε δώδεκα ημέρες μετά την πάροδο της ως άνω προθεσμίας, ήταν εξαρχής άκυρη και επομένως, η εκκαλουμένη απόφαση που δέχθηκε τα αντίθετα πρέπει να εξαφανιστεί.
20. Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ.8 του π.δ. 8/13-7-1993 «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών» (Δ' 795) (βλ. και άρθρο 333 παρ. 8 του Κ.Β.Π.Ν. (κωδικοποιητικό διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ΄ 580/27.7.99.) «Ο υποβαλλόμενος φάκελλος για την έκδοση οικοδομικής άδειας θεωρείται ως ουδέποτε υποβληθείς και αφού τεθεί στο Αρχείο η αίτηση και οι δηλώσεις ανάληψης – ανάθεσης, ο υπόλοιπος φάκελλος επιστρέφεται στον ιδιοκτήτη με ενημέρωση του μελετητή, αν μέσα σε διάστημα εννέα (9) μηνών από της υποβολής δεν συμπληρωθούν οι τυχόν διαπιστωθείσες στα διάφορα στάδια ελέγχου ή την Ε.Π.Α.Ε. ελλείψεις ή διορθώσεις και δεν έχει χορηγηθεί η άδεια. Αν όμως για την καθυστέρηση μεσολάβησε ανωτέρα βία για τους ενδιαφερόμενους ή υπαιτιότητα της Υπηρεσίας ή άλλων Υπηρεσιών, παρατείνται αναλόγως η ανωτέρω προθεσμία με απόφαση του οικείου Νομάρχη, μετά από σχετική και αιτιολογική εισήγηση της Υπηρεσίας. Οι άδειες που εκδίδονται καθώς και οι αναθεωρήσεις τους ανακοινώνονται στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα».
21. Επειδή, όπως έχει κριθεί (ΣτΕ 3662/2000) από τις ανωτέρω διατάξεις συνάγεται ότι, για την έκδοση οικοδομικής αδείας, ο ενδιαφερόμενος πρέπει

να υποβάλει προς την πολεοδομική υπηρεσία σχετική αίτηση συνοδευόμενη από πλήρη φάκελλο μελέτης, ο οποίος να περιλαμβάνει όλα τα δικαιολογητικά που αναφέρονται στο άρθ. 3 του Δ/τος, μεταξύ των οποίων και τα παραστατικά που αποδεικνύουν την πληρωμή των αναλογούντων στην άδεια φόρων και λοιπών επιβαρύνσεων. Τυχόν ελλείψεις που υπάρχουν κατά την υποβολή του φακέλλου πρέπει να συμπληρωθούν εντός διαστήματος τεσσάρων μηνών, κατ' αρχήν, από την ημερομηνία υποβολής της αιτήσεως, άλλως ο φάκελλος στέλνεται στο αρχείο, κατ' άρθ. 5 παρ. 4, και η αίτηση απορρίπτεται. Και ναι μεν η προθεσμία που τάσσει η τελευταία διάταξη για τον έλεγχο και την συμπλήρωση των δικαιολογητικών εκδόσεως οικοδομικής αδείας αναφέρεται στις διαδικαστικές ενέργειες της Διοικήσεως για την επίσπευση της εκδόσεως της διοικητικής πράξεως και δεν προσδιορίζει χρονικά όρια αρμοδιότητος προς έκδοση της οικοδομικής αδείας (πρβλ. ΣτΕ 1993/84, 2151/81, 3434/79), πλην όμως η συμπλήρωση των ελλειπόντων δικαιολογητικών και η έκδοση της αδείας δεν είναι απρόθεσμη, αλλά πρέπει να χωρήσει μέσα σε εύλογο χρόνο από την υποβολή της αιτήσεως (πρβλ. ΣΕ 3834/97 Ολομ.).

22. Επειδή, εν προκειμένω, όπως δέχονται και οι ίδιοι οι εκκαλούντες, η έκδοση της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας εχώρησε μόλις δώδεκα ημέρες μετά την πάροδο της ως άνω εννεάμηνης προθεσμίας. Εξάλλου, από κανένα στοιχείο του φακέλου δεν προκύπτει, ούτε οι ίδιοι οι εκκαλούντες προβάλλουν, ότι η καθυστέρηση αυτή των δώδεκα ημερών οφείλεται σε υπαιτιότητα των δικαιούχων της αδείας (ελλείψεις του φακέλου). Επομένως, η έκδοση της ως άνω αδείας δώδεκα ημέρες μετά την πάροδο του εννεαμήνου για λόγους που αφορούν στη Διοίκηση, δεν καθιστούν άκυρη την άδεια αυτή, καθώς, όπως προεκτέθηκε, η προθεσμία που τάσσει η τελευταία διάταξη για τον έλεγχο και την συμπλήρωση των δικαιολογητικών εκδόσεως οικοδομικής αδείας αναφέρεται στις διαδικαστικές ενέργειες της Διοικήσεως για την επίσπευση της εκδόσεως της διοικητικής πράξεως και δεν προσδιορίζει χρονικά όρια αρμοδιότητος προς έκδοση της οικοδομικής αδείας (πρβλ. ΣΕ 3662/2000, 1993/84, 2151/81, 3434/79), τα δε περί του αντιθέτου προβαλλόμενα με τον πέμπτο λόγο εφέσεως πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμα.
23. Επειδή, προβάλλεται περαιτέρω ότι με εσφαλμένη και μη νόμιμη αιτιολογία, το δικάσαν δικαστήριο απέρριψε το λόγο ακυρώσεως περί παράνομων γεωτρήσεων – αγκυρώσεων για το λόγο ότι οι εκκαλούντες δεν είχαν προβάλλει ούτε απέδειξαν τη βλάβη που υπέστησαν από τις γεωτρήσεις αυτές. Κατά τους εκκαλούντες, το γεγονός ότι οι εργασίες των γεωτρήσεων – αγκυρώσεων ήταν παράνομες ως αντίθετες στο κτιριοδομικό κανονισμό (υα 3046/304/1989) και διενεργήθηκαν χωρίς να προηγηθεί εδαφοτεχνική μελέτη και μελέτη αντιστηρίξεων και χωρίς σχετική άδεια αρκούσε για να θεμελιώσει το έννομο συμφέρον τους, καθώς πάντοτε ελλοχεύει κίνδυνος από εργασίες που πραγματοποιήθηκαν κατά παράβαση των σχετικών κανονισμών και χωρίς

σχετικές μελέτες.

24. Επειδή, και ο λόγος αυτός είναι απορριπτέος ως άνευ εννόμου συμφέροντος προβαλλόμενος, διότι η κατασκευή της οικοδομής ολοκληρώθηκε, χωρίς από κάποιο στοιχείο του φακέλου να προκύπτει, ούτε δε οι αιτούντες προβάλλουν ότι εξαιτίας των αγκυρώσεων επήλθε βλάβη στην οικοδομή τους, ο δε συναφής ισχυρισμός τους ότι ενδέχεται στο μέλλον να υπάρξει κάποιος κίνδυνος από τις εργασίες αγκυρώσεων είναι απορριπτέος ως αόριστος. Επομένως, με νόμιμη αιτιολογία απορρίφθηκε ο σχετικός λόγος ακυρώσεως από το Εφετείο, τα δε περί του αντιθέτου προβαλλόμενα πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμα.
25. Επειδή, προβάλλεται ότι είναι εσφαλμένη η κρίση του Διοικητικού Εφετείου ότι μετά την τροποποίηση του άρθρου 9 του Ν. 1577/1985 με το ν. 2831/2000 καταργήθηκε η υποχρέωση προηγούμενης γνωμοδότησης της ΕΠΑΕ σε περίπτωση που το υπό ανέγερση κτίσμα ανεγείρεται σε επαφή με το κοινό όριο του οικοπέδου, καθώς, κατά τους εκκαλούντες, η σχετική αρμοδιότητα της ΕΠΑΕ θεμελιώνεται στο άρθρο 2 της εγκυκλίου 43423/7603/54/1988 και στην ΥΑ 40789/2187/88 και όχι στο άρθρο 9 του ΓΟΚ 1985, όπως εσφαλμένως δέχθηκε η εκκαλουμένη.

26. Επειδή, το άρθρο 9 του Ν. 1577/1985 με τίτλο «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ Α΄ 210), όπως ίσχυε μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 1 παρ. 4 περ. α του Ν. 1772/1988 (ΦΕΚ Α΄ 91), όριζε τα εξής : «1. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση Δ =3+0,10 Η (όπου Η το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης, ή το μέγιστο επιτρεπόμενο, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός). 2. ... 3. α) Σε περίπτωση που υπάρχει σε όμορο οικόπεδο μη ειδικό κτίριο και έχει ανεγερθεί μετά την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του Ν.1577/1985, σε περιοχή που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης και σε απόσταση από το κοινό όριο ίση ή μεγαλύτερη του 1.00 μ., τότε το υπό ανέγερση κτίριο τοποθετείται υποχρεωτικώς σε απόσταση τουλάχιστον Δ από το κοινό όριο, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου αυτού. ... β) ... γ) Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του άρθρου αυτού μετά από σύμφωνη γνωμοδότηση της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε., η οποία κρίνει αιτιολογημένα ότι η προτεινόμενη τοποθέτηση του υπό ανέγερση κτιρίου εναρμονίζεται με το διαμορφωμένο οικιστικό και φυσικό περιβάλλον ολόκληρου του οικοδομικού τετραγώνου. δ) ...». Πλήν όμως, όπως έχει κριθεί, η θεσπιζόμενη από το εδάφιο γ΄ της παρ. 3 του άρθρου 9 του ανωτέρω Γ.Ο.Κ. εξαίρεση, με την οποία προβλέπεται η δυνατότητα ελεύθερης τοποθετήσεως της οικοδομής μετά από προηγούμενη γνώμη της Ε.Π.Α.Ε., αναιρεί τον σκοπό που επιδιώκει ο τεθείς με το εδάφιο α΄ της ίδιας διατάξεως κανόνας της υποχρεωτικής αποστάσεως και αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, διότι επιδεινώνει τους όρους

διαβιώσεως των κατοίκων (βλ. Σ.τ.Ε. 1159/1989 Ολομ., 11/1996, 1164/ 2001, 1024/2002, 1111/2003 επτ.). Κατόπιν τούτου, με την παρ.3 του άρθρου 7 του Ν.2831/2000, (Α 140/13.6.2000) αντικαταστάθηκε εκ νέου η παρ.3 του άρθρου 9 του Ν. 1577/1985 και απαλείφθηκε η ως άνω εξαίρεση του εδαφίου γ κατόπιν της σύμφωνης γνωμοδότησης της ΕΠΑΕ. Επομένως, ο λόγος ακυρώσεως με τον οποίο προβαλλόταν ότι η προσβαλλόμενη άδεια έπρεπε να έχει εκδοθεί κατόπιν γνωμοδοτήσεως της ΕΠΑΕ είναι νόμω αβάσιμος, ορθώς δε και με νόμιμη αιτιολογία απορρίφθηκε από το Διοικητικό Εφετείο, τα δε περί του αντιθέτου προβαλλόμενα πρέπει να απορριφθούν.