

ΣΤΕ 568/2016 [Νόμιμη αναβολή σύνταξης πράξης τακτοποίησης -προσκύρωσης]

Περίληψη

-Πράξη (πρωτόκολλο) της πολεοδομικής αρχής, με την οποία αναβάλλεται η σύνταξη της πράξεως τακτοποιήσεως, λόγω αδυνατού της εξακριβώσεως των μεταξύ των τακτοποιητέων ή προσκυρωτέων ιδιοκτησιών ορίων, μέχρις οριστικού καθορισμού αυτών με φροντίδα των ενδιαφερομένων, μη υποκείμενη σε ένταση και, περαιτέρω, σε κύρωση ή έγκριση από το νομάρχη, έχει εκτελεστό χαρακτήρα και παραδεκτώς προσβάλλεται με αίτηση ακυρώσεως.

-Νομίμως και με επαρκή αιτιολογία η πολεοδομική υπηρεσία του Δήμου Πειραιώς προέβη στην έκδοση πρωτοκόλλου αναβολής συντάξεως πράξεως τροποποιήσεως-προσκυρώσεως, διότι στα υποβληθέντα τοπογραφικά διαγράμματα έπρεπε αν αποτυπώνονται τα ακριβή όρια ακινήτου όμορου με το τακτοποιούμενο, η ορθή αποτύπωση των οποίων είναι απαραίτητη, προκειμένου η Πολεοδομία να μπορεί να ελέγξει αν υπάρχει ανάγκη περαιτέρω τακτοποιήσεως ή συμπληρώσεως της συνταχθείσης πράξεως.

Πρόεδρος: *Χρ. Ράμμος*

Εισηγητής: *Αντ. Ντέμσιας*

Δικηγόροι: *Τερψ. Ζαχαρία-Κοκκινάκη, Χρ. Μακρής*

Βασικές Σκέψεις

1. Επειδή, με την υπό κρίση έφεση, για την άσκηση της οποίας δεν απαιτείται κατά νόμο η καταβολή παραβόλου, ζητείται η εξαφάνιση της 1233/2009 αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Πειραιώς, με την οποία έγινε δεκτή αίτηση ακυρώσεως των ήδη εφεσιβλήτων και ακυρώθηκε το 11147/308/21.12.2007 πρωτόκολλο αναβολής συντάξεως πράξεως τακτοποιήσεως - προσκυρώσεως της Διευθύνσεως Πολεοδομίας του Δήμου Πειραιώς.
2. Επειδή, στα άρθρα 300 επ. του κυρωθέντος με το άρθρο μόνο του από 14/27.7.1999 π.δ/τος (Δ' 580) Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής νομοθεσίας ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: (άρθρο 300 αποδίδον το άρθρο 42 του ν.δ/τος της 17.7./16.8.1923 «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και οικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών», Α' 228) «1. Πριν από την ανέγερση οποιασδήποτε οικοδομής ... απαιτείται τακτοποίηση του οικοπέδου στο οποίο θα εκτελεστούν τα έργα. 2. Η τακτοποίηση των οικοπέδων ενεργείται μεταβαλλομένων εν ανάγκη αυτών κατά τη θέση το σχήμα και το μέγεθος,

...», (άρθρο 301 παρ. 1 αποδίδον το άρθρο 43 παρ. 1 του ως άνω ν.δ/τος του 1923, όπως προέκυψε μετά την αντικατάσταση των άρθρων 43-45 με το άρθρο 4 του ν.δ/τος της 2.2/30.3.1926) «Κάθε οικόπεδο του οποίου το μετά τη ρυμοτομία υπολειπόμενο τμήμα δεν έχει τουλάχιστον το οριζόμενο ... ή από τις κείμενες διατάξεις για την περιοχή εμβαδόν ή έχει μεν τούτο, αλλά στερείται των απαιτούμενων ελάχιστων διαστάσεων, που ορίζονται από τις ίδιες διατάξεις, ή, παρόλο που από άποψη εμβαδού και διαστάσεων είναι άρτιο, δεν έχει όμως την κατάλληλη θέση (στερείται προσώπου σε οδό), η δε τακτοποίησή του και στις δύο τελευταίες περιπτώσεις καθίσταται ανέφικτη, θεωρείται μη οικοδομήσιμο και, αφαιρούμενο αναγκαστικά από τον ιδιοκτήτη, προσκυρώνεται σε κάποιο από τα γειτονικά οικοδομήσιμα οικόπεδα, για να αποτελέσει με αυτό ενιαίο οικόπεδο. Εάν παράκεινται περισσότερα από ένα τέτοια οικόπεδα, τα μεν προσκυρώνονται στα δε ή και όλα συνενώνονται μεταξύ τους για σχηματισμό ενός ή περισσότερων οικοδομήσιμων οικοπέδων. ...», (άρθρο 303 παρ. 2 αποδίδον το άρθρο 24 παρ. 2 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του 1985 - ν. 1577/1985, Α΄ 210) «Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, ..., αν για οποιονδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση», (άρθρο 304 αποδίδον το άρθρο 46 του ως άνω ν.δ/τος του 1923) «1. Οι κατά τα παραπάνω τακτοποιήσεις και προσκυρώσεις ενεργούνται με πράξη της αρμόδιας υπηρεσίας, η οποία ενεργεί με αίτηση των ενδιαφερομένων ή και αυτεπάγγελτα. Στην πράξη αυτή καθορίζονται με πρόχειρο κτηματογραφικό διάγραμμα όλα τα ακίνητα που υφίστανται οποιαδήποτε μεταβολή από την τακτοποίηση ή και προσκύρωση και οι μεταβολές αυτές . 2. Για την πρόσκληση των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών, την κοινοποίηση προς αυτούς της πράξης που κυρώθηκε, την υποβολή απ' αυτούς ενστάσεων κατά της πράξης και την απόφαση του νομάρχη επί της πράξης εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές διατάξεις των άρθρων 277 και 279. 3. ... 4. Εάν η εξακρίβωση των ορίων των μεταξύ των τακτοποιητέων ή προσκυρωτέων ιδιοκτησιών καθίσταται αδύνατη για οποιονδήποτε λόγο, η σύνταξη της πράξης αναβάλλεται μέχρι τον οριστικό καθορισμό αυτών με φροντίδα των ενδιαφερομένων. Για λόγους εξαιρετικής ανάγκης, μπορεί να συνταχθεί πράξη και στην περίπτωση αυτή, αφού καθοριστούν προσωρινά από την υπηρεσία τα ακαθόριστα όρια με βάση πληροφορίες. 5. ...». Τα δε άρθρα 277 (παρ. 2) και 279 (παρ. 1-2) του ίδιου Κώδικα, που αποδίδουν τα άρθρα 32 (παρ. 2) και 34 (παρ. 1-2) του αυτού ως άνω ν.δ/τος του 1923 ορίζουν, μεταξύ άλλων, ότι: «2. Η αρμόδια υπηρεσία, με αίτηση των ενδιαφερομένων ή και ενεργώντας αυτεπάγγελτα, συντάσσει πράξη αναλογισμού, με την οποία καθορίζονται τα απαλλοτριωτέα ακίνητα σε πρόχειρο κτηματολογικό διάγραμμα και ο αναλογισμός της αποζημίωσης μεταξύ των υποχρέων. Για τη σύνταξη της πράξης προσκαλούνται οι

- εικαζόμενοι ιδιοκτήτες των απαλλοτριωτέων ακινήτων να παρουσιαστούν σε ορισμένη ημέρα και ώρα προκειμένου να υποδείξουν τα όρια των ιδιοκτησιών τους. ...» και «1. Η κατά το άρθρο 277 πράξη αναλογισμού εκτίθεται για ορισμένο χρόνο στα γραφεία της υπηρεσίας που τη συνέταξε. Οι ενδιαφερόμενοι ειδοποιούνται με πρόσκληση για να λάβουν γνώση αυτής. 2. Οι ενιστάμενοι κατά της πράξης μπορούν να υποβάλουν, μέσα σε οριζόμενη κάθε φορά ανατρεπτική προθεσμία, τις ενστάσεις τους στον οικείο νομάρχη. Ο νομάρχης αποφασίζει αμετάκλητα επί της πράξης και των τυχόν ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατ' αυτής, είτε επικυρώνοντας είτε ακυρώνοντας την πράξη. Στη δεύτερη περίπτωση διατάσσει την ανασύνταξή της». Τέλος, με το άρθρο 2 παρ. 1 του κατ' επίκληση του άρθρου 61 παρ. 3 του ν. 947/1979 (Α' 169) εκδοθέντος π.δ/τος 178/1981 (Α' 50) μεταβιβάσθηκαν στο Δήμο Πειραιώς και εντός της περιφέρειάς αυτού «αι κατά τα άρθρα 32 και επόμενα του Ν.Δ/τος της 17.7/16.8.1923 «περί σχεδίων κωμών κ.λπ.» αρμοδιότητες προς κατάρτιση και έκδοση των πράξεων αναλογισμού, προσκυρώσεως και τακτοποιήσεως οικοπέδων, ... Επί των κατά των πράξεων τούτων ενστάσεων αποφαινεται ο οικείος Νομάρχης κατά τας κειμένας διατάξεις».
3. Επειδή, όπως έχει κριθεί (ΣτΕ 959/1995 επταμ. κ.ά.), από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 34 και 46 παρ. 2 του ν.δ/τος της 17.7/16.8.1923 «περί σχεδίων πόλεων ...» συνάγεται ότι οι πράξεις τακτοποιήσεως, προσκυρώσεως και αναλογισμού αποζημιώσεως, συντασσόμενες από την οικεία πολεοδομική υπηρεσία και υποκείμενες σε κύρωση από το νομάρχη, επάγονται έννομα αποτελέσματα μόνον όταν εκδοθεί η κυρωτική νομαρχιακή απόφαση. Εξάλλου ο νομάρχης είτε κυρώνει την πράξη με απόφασή του, η οποία έχει εκτελεστό χαρακτήρα, είτε αρνείται την κύρωση και διατάσσει την ανασύνταξη της πράξεως. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, η νομαρχιακή απόφαση δεν έχει, κατά τα παγίως κριθέντα (ΣτΕ 2150-1/1990, 370/1989, 3469/1985 κ.ά.) εκτελεστό χαρακτήρα, διότι η σχετική διοικητική διαδικασία δεν τελειούται με την απόφαση αυτή αλλά παραμένει εκκρεμής έως ότου εκδοθεί νέα νομαρχιακή απόφαση, με την οποία θα κυρούται η πράξη της πολεοδομικής υπηρεσίας που θα καταρτισθεί κατ' ανασύνταξη της αρχικής, και η οποία και μόνο θα έχει εκτελεστό χαρακτήρα. Εξάλλου, έχει κριθεί (ΣτΕ 959/1995 επταμ.) ότι η αυτή λύση προσήκει και όταν αρχικώς μεν ο Νομάρχης κυρώσει την πράξη αναλογισμού, εν συνεχεία όμως ανακαλέσει την κυρωτική απόφασή του και αναπέμψει την πράξη προς ανασύνταξη στην πολεοδομική υπηρεσία, διότι, και στην περίπτωση αυτή, όπως και στην περίπτωση της εξ υπαρχής αρνήσεως της κυρώσεως, η διοικητική διαδικασία παραμένει εκκρεμής μέχρις εκδόσεως της νέας εκτελεστής κυρωτικής νομαρχιακής αποφάσεως. Έχει όμως επίσης κριθεί (ΣτΕ 2495/1978) ότι, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 42, 46 παρ. 2 και 32 παρ. 2 του αυτού ως άνω ν.δ/τος του 1923, και μεν οι πράξεις της πολεοδομικής υπηρεσίας περί τακτοποιήσεως οικοπέδων, υποκείμενες στην έγκριση του νομάρχη, δεν είναι εκτελεστές και οι κατ'

- αυτών δυνάμενες να προβληθούν «ενστάσεις» δεν αποτελούν ενδικοφανείς προσφυγές κατά την έννοια του άρθρου 45 παρ. 2 του π.δ/τος 18/1989, αλλά συνιστούν απλές αιτήσεις προς αυτόν ν' ασκήσει την κατά νόμον αρμοδιότητά του επί των πράξεων τούτων, πλην, η άσκηση της αρμοδιότητας αυτής είναι υποχρεωτική και, επομένως, σε περίπτωση υποβολής ενστάσεων κατά των πράξεων τούτων, έχει αυτός υποχρέωση ν' αποφανθεί επί των ενστάσεων, εντός τριμήνου από της υποβολής τούτων, κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 45 του π.δ/τος 18/1989. Δεδομένου όμως ότι οι ενστάσεις αυτές δύνανται να υποβάλλονται στην τεχνική υπηρεσία δήμου, στον οποίο έχουν τυχόν μεταβιβασθεί οι κατά τα άρθρα 32 επ. του ν.δ/τος της 17.7/16.8.1923 «περί σχεδίων πόλεων ...» αρμοδιότητες καταρτίσεως και εκδόσεως των σχετικών πράξεων, όπως εν προκειμένω, η υπηρεσία αυτή οφείλει μεν να τις διαβιβάσει περαιτέρω στον οικείο νομάρχη (με ή χωρίς εισήγηση), δεν συντελείται όμως παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας αυτού με την πάροδο άπρακτου τριμήνου από την υποβολή των ενστάσεων στην υπηρεσία του δήμου. Με την άπρακτη πάροδο του τριμήνου συντελείται (ακυρωτέα) παράλειψη διαβιβάσεως των ενστάσεων στον αρμόδιο νομάρχη (πρβλ. ΣτΕ 158/2010, 4569/2009 επταμ.).
4. Επειδή, περαιτέρω, από τα άρθρα 33 παρ. 2, 3 και 46 παρ. 4 του αυτού ως άνω ν.δ/τος του 1923 συνάγεται ότι κατά την διαδικασία της συντάξεως της πράξεως τακτοποιήσεως οικοπέδων και αναλογισμού αποζημιώσεως η διοίκηση έχει υποχρέωση να εξετάζει παρεμπιπτόντως προβαλλόμενες αμφισβητήσεις ως προς τις ιδιοκτησίες ή ως προς τα ακριβή όρια των ιδιοκτησιών, εφόσον ο ακριβής καθορισμός των ορίων των υπό τακτοποίηση ιδιοκτησιών αποτελεί την βάση για τον καθορισμό από τεχνικής απόψεως των τακτοποιητέων ή προσκυρωτέων εκτάσεων και τον περαιτέρω καθορισμό των προς αποζημίωση δικαιούχων και υποχρέων (ΣτΕ 2150-1/1990, βλ. και ΣτΕ 19, 3842/1984, 21, 1901/1983, 2204/1982, 505, 2040/1981, 1907/1979, 2495/1978, 3494/1977 Ολομ., 2329/1959 Ολομ.). Μόνο δε αν ο παρεμπίπτων αυτός καθορισμός των ορίων από τη Διοίκηση είναι αδύνατος, το διοικητικό όργανο αναβάλλει την σύνταξη της πράξεως προσκυρώσεως και αναλογισμού αποζημιώσεως μέχρις ότου η αμφισβήτηση ως προς τα όρια των ιδιοκτησιών αρθεί δικαστικώς (ΣτΕ 2150/1990, 273/1983, βλ. και ΣτΕ 920/1965 Ολομ., 1127/1962 Ολομ., 2192/1953 Ολομ.), αλλά και πάλι, αν συντρέχει εξαιρετική ανάγκη, μπορεί να γίνει προσωρινός καθορισμός ορίων βάσει απλών πληροφοριών (ΣτΕ 3596/1987). Ειδικότερα, κατά την έννοια της διατάξεως της παρ. 4 του άρθρου 46 του εν λόγω ν.δ/τος, που έχει εφαρμογή όχι μόνον όταν η αμφισβήτηση αναφέρεται απλώς στα όρια των υπό τακτοποίηση ή προσκύρωση ιδιοκτησιών, αλλά και όταν αυτή αναφέρεται σ' αυτό τούτο το επ' αυτών δικαίωμα κυριότητας, η σύνταξη της πράξεως τακτοποιήσεως ή προσκυρώσεως αναβάλλεται όχι με μόνη τη διατύπωση τέτοιας αμφισβητήσεως και της τυχόν εγέρσεως σχετικής αγωγής, ανεξαρτήτως του

- σταδίου στο οποίο βρίσκεται αυτή, αλλά μόνον εάν η αρμόδια αρχή, κατά τον παρ' αυτής ενεργούμενο παρεμπόδιοντα έλεγχο των υπ' όψη αυτής τιθεμένων στοιχείων, δεν δύναται, εάν τούτο καθίσταται αναγκαίο για την σύνταξη της σχετικής πράξεως, να καθορίσει τα όρια των υπό τακτοποίηση ή προσκύρωση ιδιοκτησιών ή να κρίνει περί της επ' αυτών κυριότητας (ΣτΕ 4595/1977, βλ. και ΣτΕ 3403/1971 Ολομ., 1151/1965 Ολομ., 1893/1953 Ολομ.).
5. Επειδή, στην προκείμενη περίπτωση, από την εκκαλουμένη και τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την 3408/13.4.2005 αίτηση (αρ. πρωτ. Τμ. Τακτοποιήσεων Δ/νσης Πολεοδομίας Δήμου Πειραιώς 37/14.4.2005), οι εφεισίβλητοι, συγκύριοι, κατά ποσοστό 1/4 εξ αδιαιρέτου έκαστος, οικοπέδου που βρίσκεται επί της οδού Αγίας Λαύρας αρ. 65 του Πειραιά, εμβαδού 168,89 τ.μ., και προκειμένου το ανωτέρω οικόπεδό τους να αποκτήσει δυνατότητα οικοδομήσεως, ζήτησαν την προσκύρωση σ' αυτό ομόρου ακινήτου, μη αρτίου και (μη) οικοδομήσιμου που βρίσκεται επί των οδών Αγ. Λαύρας και Θερμοπυλών 144, εμβαδού 82,65 τ.μ., προσκομίζοντας σχετικώς το από Απρίλιο 2005 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού ΤΕ Ε. Δημητρίου. Η αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία (Διεύθυνση Πολεοδομίας του Δήμου Πειραιά), αφού διενήργησε αυτοψία, στις 30.9.2005, κατά την οποία υποδείχθηκαν τα όρια των ιδιοκτησιών από τους παρευρισκόμενους εκπροσώπους των ιδιοκτητών, συνέταξε το από 18.10.2005 τοπογραφικό - κτηματολογικό διάγραμμα, στο οποίο το οικόπεδο των εφεισίβλητων εμφανίζεται με τον αριθμό 1, ενώ το προσκυρούμενο ακίνητο με τον αριθμό 2, έχον το τελευταίο το ανωτέρω εμβαδόν και ιδιοκτήτες τους Μ. και Κ. Δρακουλαράκου. Κατά της συνταχθείσης σχετικώς πράξεως (6/2005 - αρ. πρωτ. 10251/180/18.10.2005), η Ουρανία Παπασταματίου, ιδιοκτήτρια του εμφανιζόμενου με αριθμό 4 στο εν λόγω διάγραμμα ακινήτου επί της οδού Αγ. Λαύρας 63, που συνορεύει δυτικώς με το με αριθμό 1 ακίνητο (εφεισίβλητων), στην οποία είχε κοινοποιηθεί η συνταχθείσα πράξη, άσκησε την 10470/20.10.2005 ένσταση, με την οποία προέβαλε ότι οι διαστάσεις του ακινήτου της, όπως εμφανίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα της εν λόγω πράξεως, δε συμφωνούν με την υφιστάμενη κατάσταση και με τις διαστάσεις που αναφέρονται στους σχετικούς τίτλους ιδιοκτησίας της -335/1973 προικοσύμφωνο και σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας Συμβ/φου Πειραιώς Ι. Τσάκα και 2564/1973 πράξη διορθώσεως της ίδιας Συμβ/φου- (φέρεται ως έχον έκταση 153 τ.μ., ενώ έχει έκταση 199,45 τ.μ.), και τούτο, διότι ανατολικώς το ακίνητό της που συνορεύει με ιδιοκτησία Ε. Παπαδόπουλου και Α. Λούβαρη έχει πλευρά (τεθλασμένη) μήκους 7,50 και 15,10 μ. Κατόπιν τούτων, κλήθηκαν οι εφεισίβλητοι με τα 10813/196/27.10.2005 και 2616/42/27.2.2006 έγγραφα της υπόψη Δ/νσεως Πολεοδομίας να προσκομίσουν νέο διορθωμένο τοπογραφικό διάγραμμα, προκειμένου να γίνει η διόρθωση της ανωτέρω πράξεως και να προωθηθεί αυτή για κύρωση στο Νομάρχη. Στα έγγραφα αυτά δεν ανταποκρίθηκαν οι εφεισίβλητοι, οι οποίοι με τα

11328/9.11.2005, 13758/29.12.2005, 3156/14.3.2006 έγγραφά τους και το από 21.2.2006 εξώδικο, ισχυρίσθηκαν, μεταξύ άλλων, αφενός ότι το περίγραμμα και οι διαστάσεις του υπ' αρ. 4 ακινήτου προκύπτουν από το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα του Πολ. Μηχανικού Χ. Στεργιόπουλου, επί τη βάσει του οποίου συντάχθηκε η ανωτέρω διορθωτική συμβολαιογραφική πράξη, σε συνδυασμό με το φάκελο της 4370/10.11.1972 αδείας οικοδομής επί του αυτού οικοπέδου, και αφετέρου ότι με την προαναφερόμενη πράξη τακτοποιήσεως - προσκυρώσεως ουδεμία μεταβολή επέρχεται στο εμβαδόν της εν λόγω ιδιοκτησίας, ζήτησαν δε από την υπηρεσία να προχωρήσει άμεσα στις ενέργειες για την κύρωση της πράξεως αυτής. Στις 3.4.2006 επελήφθη της ασηκθείσης, κατά τα προεκτεθέντα, ενστάσεως ο Προϊστάμενος του Τμήματος Τακτοποιήσεων και Πολεοδομικών Εφαρμογών (μετά την κατάργηση, με την 29993/1457/29.3.2006 απόφαση Δημάρχου, της άτυπης επιτροπής που είχε συσταθεί προκειμένης της διατυπώσεως προς το Νομάρχη εισηγήσεων αποδοχής ή απορρίψεως των ενστάσεων κατά των πράξεων αναλογισμού αποζημιώσεων και προσκυρώσεων και τακτοποιήσεων της Δ/σεως Πολεοδομίας του Δήμου), ο οποίος, με το με αριθμό 3 εισηγητικό πρακτικό (αρ. πρωτ. 4193/86/4.4.2006) [το οποίο δεν προκύπτει ότι υποβλήθηκε, μαζί με την ένσταση Παπασταματίου (και την ένσταση Δρακουλαράκου) στον Διευθυντή της Πολεοδομίας και, περαιτέρω, στον Νομάρχη], δέχθηκε ότι το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα πρέπει να διορθωθεί, καθ' όσον αφορά το με αριθμό 4 ακίνητο, διότι, «άσχετα εάν η έκταση του οικοπέδου αυτού δεν επηρεάζει άμεσα την έκταση του προσκυρωτέου οικοπεδικού τμήματος, ..., ούτε αναλογίζεται για υποχρεώσεις ρυμοτομίας, ..., είναι αμέσως όμορο του μετέχοντος στην προσκύρωση οικοπέδου της ιδιοκτησίας (1) και ως τέτοιο, μετά τον προσδιορισμό των πραγματικών υλοποιημένων ορίων, μπορεί να προκύπτει θέμα επί πλέον τακτοποίησης στα μετέχοντα της διαδικασίας οικόπεδα, ...». Ακολούθησε το 4399/93/10.4.2006 έγγραφο της πολεοδομικής αρχής προς τους εφεσιβλήτους για τη διόρθωση του τοπογραφικού διαγράμματος της ανωτέρω πράξεως, το οποίο συντάχθηκε, όπως προαναφέρθηκε, με βάση το υποβληθέν απ' αυτούς τοπογραφικό, τέλος δε, λόγω μη συμμορφώσεώς τους (σχετικό το 4753/14.4.2006 έγγραφο των εφεσιβλήτων) και κατόπιν οχλήσεως εκ μέρους της Ο. Παπασταματίου (με το 8981/17.10.2007 έγγραφό της), το προσβληθέν ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου «πρωτόκολλο αναβολής σύνταξης πράξης τακτοποίησης - προσκύρωσης». Σύμφωνα με το πρωτόκολλο αυτό, αναβάλλεται η «διόρθωση για την ολοκλήρωση της σύνταξης της πράξεως λόγω μη προσκόμισης των απαραίτητων στοιχείων, προκειμένου η προσήκουσα πράξη, σύμφωνα με τη νόμιμη διαδικασία κατόπιν εισηγήσεως της Δ/σης Πολεοδομίας, να διαβιβαστεί στον Νομάρχη για την επιβαλλόμενη κύρωσή της, μέχρι, με μέριμνα των αιτούντων - ενδιαφερομένων, [να] καταστεί δυνατός ο οριστικός καθορισμός των εσφαλμένων αποτυπωμένων ορίων, ούτως ώστε η αρμόδια

υπηρεσία να αποκτήσει την δυνατότητα της διερεύνησης για τον καθορισμό των οικοπέδων που πρέπει να συμμετέχουν στην πράξη τακτοποίησης - προσκύρωσης, διότι δεν πρέπει κανένα εκ των ομόρων οικοπέδων να αφήνεται μη οικοδομήσιμο ή αποκλεισμένο». «Ένσταση» (277/14.1.2008) του πρώτου εφειβλήτου, ως «συνιδιοκτήτη και εκπροσώπου των υπολοίπων συνιδιοκτητών ... (ιδιοκτησίας 1)», κατά του ανωτέρω πρωτοκόλλου απορρίφθηκε ρητώς, ως μη προβλεπόμενη από τις σχετικές διατάξεις, με το 277/13/31.3.2008 έγγραφο της Δ/νσεως Πολεοδομίας του Δήμου, με το οποίο εξάλλου η υπηρεσία ενέμεινε στις απόψεις της. Την ίδια τύχη, αν και με διαφορετική αιτιολογία (έλλειψη εκτελεστότητας του πρωτοκόλλου) είχε και η κατατεθείσα στο Γραφείο Νομάρχη με αρ. πρωτ. 882/22.2.2008 και διαβιβασθείσα στον Γ.Γ. Περιφέρειας Αττικής «ιεραρχική προσφυγή» των εφειβλήτων (αρ. πρωτ. 1192/16833+15559+14465/08/4.7.2008 πράξη Γεν. Δ/ντριας Περιφέρειας υπογράφουσας με εντολή Γεν. Γραμματέα). Κατά του εν λόγω πρωτοκόλλου, της τεκμαιρομένης, από την άπρακτη πάροδο τριακονθημέρου, απορρίψεως της προαναφερόμενης «ενστάσεως» (αιτήσεως θεραπείας), ως και της «τεκμαιρόμενη[ς] αρνήσε[ως] της Πολεοδομίας του Δήμου Πειραιά να προωθήσει στον Νομάρχη Πειραιά για κύρωση ή μη την 6/2005 πράξη προσκύρωσης» οι εφειβλήτοι άσκησαν στις 7.3.2008 αίτηση ακυρώσεως. Η αίτηση αυτή, ερμηνευθείσα από το δικάσαν δικαστήριο ως στρεφόμενη κατά του πρωτοκόλλου αναβολής συντάξεως πράξεως τροποποιήσεως - προσκυρώσεως, με το οποίο «η Διοίκηση αρνήθηκε να ολοκληρώσει τη διαδικασία σύνταξης πράξης προσκύρωσης ακινήτου, που βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Αγ. Λαύρας και Θερμοπυλών αρ. 144 της πόλης του Πειραιά (Ο.Τ. 277), στην όμορη ιδιοκτησία των [εφειβλήτων] και [να] υποβάλει αυτή, στη συνέχεια, στο Νομάρχη για κύρωση», έγινε δεκτή, μετά κατάφαση της εκτελεστότητας του πρωτοκόλλου, με την ήδη προσβαλλόμενη απόφαση και με την αιτιολογία ότι «στην εξεταζόμενη περίπτωση δεν προέκυψε αμφισβήτηση μεταξύ των ορίων της τακτοποιουμένης και προσκυρουμένης ιδιοκτησίας, εξ αιτίας και μόνο της οποίας σε συνδυασμό με την αδυναμία της διοίκησης να εξακριβώσει τα όρια αυτά να δικαιολογείται κατά τις αναφερόμενες διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 304 ΚΒΠΝ, η έκδοση της [προσβληθείσης επί ακυρώσει] πράξης, αλλά αμφισβήτηση του εμβαδού τρίτου ακινήτου, που συνορεύει δυτικά με το τακτοποιούμενο και σε σχέση (η αμφισβήτηση αυτή) με το προς ανατολάς όριο αυτού, χωρίς, μάλιστα, να προκύπτει με ποιο τρόπο από τη λύση της θα επηρεαστεί η ένδικη τακτοποίηση».

6. Επειδή, με την υπό κρίση έφεση, όπως συμπληρώθηκε με το δικόγραφο πρόσθετων λόγων, ο εκκαλών Δήμος αφενός επαναφέρει ως (α΄) λόγο εφέσεως τον ισχυρισμό που είχε προβάλει ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου περί ελλείψεως εκτελεστότητας του ακυρωθέντος πρωτοκόλλου, ως υποκείμενου στην έγκριση του Νομάρχη (όπως το πρωτόκολλο αδύνατης τακτοποίησης),

- και άρα απαραδέκτου της αιτήσεως ακυρώσεως, και αφετέρου αμφισβητεί τη νομιμότητα και την επάρκεια της ακυρωτικής αιτιολογίας της εκκαλουμένης. Ειδικότερα προβάλλει (β΄) ότι η κρίσιμη αμφισβήτηση δεν αφορά στο «εμβαδόν τρίτου ακινήτου» που «δεν επηρεάζει την ένδικη τακτοποίηση», όπως εσφαλμένως έκρινε το δικάσαν δικαστήριο, αλλά στα όρια ακινήτου όμορου με το τακτοποιούμενο, η ορθή αποτύπωση των οποίων είναι απαραίτητη, προκειμένου η Πολεοδομία να μπορεί να ελέγξει αν υπάρχει ανάγκη περαιτέρω τακτοποίησης ή συμπληρώσεως της συνταχθείσης πράξεως, δοθέντος ότι δεν επιτρέπεται να αφήνεται όμορο οικοπέδο μη οικοδομήσιμο ή αποκλεισμένο. Τούτο δε, ενόψει και της διατάξεως του άρθρου 303 παρ. 2 ΚΒΠΝ, ην αγνόησε το δικάσαν δικαστήριο, σύμφωνα με την οποία δεν επιτρέπεται η δόμηση σε οικοπέδο, οίο το των εφειβλήτων, αν απαιτείται η τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων. Προβάλλει επίσης (γ΄) ότι το Διοικητικό Εφετείο δεν έλαβε υπόψη τον ισχυρισμό της αρμόδιας υπηρεσίας ότι «η Πράξη Προσκύρωσης - Τακτοποίησης της Πολεοδομίας, επειδή αποτελεί στοιχείο και του Εθνικού Κτηματολογίου, οφείλει να έχει απόλυτα ορθά κτηματολογικά στοιχεία των οικοπέδων που ορίζονται σ' αυτήν, ...».
7. Επειδή, με τα παραπάνω δεδομένα, σε αντίθεση προς την πράξη της υπηρεσίας πολεοδομίας, με την οποία απορρίπτεται αίτημα ενδιαφερομένου προς τακτοποίηση οικοπέδου ή περί τροποποίησης γενομένης τοιαύτης τακτοποίησης ή προσκυρώσεως, η οποία δεν έχει εκτελεστό χαρακτήρα, ως υποκείμενη σε κύρωση από το νομάρχη είτε κατόπιν ενστάσεως είτε και αυτεπαγγέλτως ή προς το πρωτόκολλο, με το οποίο διαπιστώνεται το αδύνατο της τακτοποίησης και το οποίο υπογράφεται από τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες, εκτίθεται στο πολεοδομικό γραφείο και κυρώνεται από το νομάρχη, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 304 παρ. 3, 277 παρ. 3 και 279 παρ. 1-2 ΚΒΠΝ, το οποίο επίσης στερείται εκτελεστού χαρακτήρα, διότι υπόκειται σε έγκριση, η κατ' άρθρο 304 παρ. 4 ΚΒΠΝ πράξη (πρωτόκολλο) της πολεοδομικής αρχής, με την οποία αναβάλλεται η σύνταξη της πράξεως τακτοποίησης, λόγω αδυνάτου της εξακριβώσεως των μεταξύ των τακτοποιητέων ή προσκυρωτέων ιδιοκτησιών ορίων, μέχρις οριστικού καθορισμού αυτών με φροντίδα των ενδιαφερομένων, μη υποκείμενη σε ένσταση και, περαιτέρω, σε κύρωση ή έγκριση από το νομάρχη, έχει εκτελεστό χαρακτήρα και παραδεκτώς προσβάλλεται με αίτηση ακυρώσεως (πρβλ. ΣΤΕ 505/1981, 1013/1934 Ολομ.). Άλλωστε η εκδοχή περί μη εκτελεστότητας του εν λόγω πρωτοκόλλου, μη ερειδόμενη επί του γράμματος της διατάξεως, θα οδηγούσε στη ματαίωση των ενεργειών της Διοικήσεως προς τακτοποίηση των υπό αμφισβήτηση ιδιοκτησιών χωρίς δυνατότητα ακυρωτικού ελέγχου της σχετικής κρίσεως (της παρεμπιπτούσης περί την κυριότητα των υπέρ ων η τακτοποίηση ιδιοκτησιών συμπεριλαμβανομένης). Κατόπιν τούτων, ο πρώτος λόγος εφέσεως, με τον οποίο υποστηρίζονται τα αντίθετα, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

8. Επειδή, περαιτέρω, λαμβάνοντας ιδίως υπόψη ότι η διοίκηση έχει υποχρέωση να εξετάζει παρεμπιπτόντως προβαλλόμενες αμφισβητήσεις ως προς τις ιδιοκτησίες ή ως προς τα ακριβή όρια των ιδιοκτησιών, εφόσον ο ακριβής καθορισμός των ορίων των υπό τακτοποίηση ιδιοκτησιών αποτελεί την βάση για τον καθορισμό από τεχνικής απόψεως των τακτοποιητέων ή προσκυρωτέων εκτάσεων, ότι το ανωτέρω ακίνητο της Ουρανίας Παπασταματίου είναι αμέσως όμορο του μετέχοντος στην προσκύρωση οικοπέδου της ιδιοκτησίας (1) και ως τέτοιο, μετά τον προσδιορισμό των πραγματικών υλοποιημένων ορίων, μπορεί να προκύπτει θέμα επί πλέον τακτοποίησης στα μετέχοντα της διαδικασίας οικόπεδα, ότι τα υποβαλλόμενα στην πολεοδομική υπηρεσία τοπογραφικά διαγράμματα πρέπει να απεικονίζουν την πραγματική κατάσταση ως προς το εμβαδόν και τα όρια των «ομόρων» ακινήτων, κρίνει ότι νομίμως και με επαρκή αιτιολογία η πολεοδομική υπηρεσία του Δήμου Πειραιώς προέβη στην έκδοση πρωτοκόλλου αναβολής συντάξεως πράξεως τροποποίησης - προσκυρώσεως, διότι στα υποβληθέντα τοπογραφικά διαγράμματα έπρεπε να αποτυπώνονται τα ακριβή όρια ακινήτου όμορου με το τακτοποιούμενο, η ορθή αποτύπωση των οποίων είναι απαραίτητη, προκειμένου η Πολεοδομία να μπορεί να ελέγξει αν υπάρχει ανάγκη περαιτέρω τακτοποίησης ή συμπλήρωσης της συνταχθείσης πράξεως.
9. Επειδή, ενόψει των ανωτέρω, πρέπει να γίνει δεκτή η υπό κρίση έφεση, να εξαφανισθεί η εκκαλούμενη απόφαση και να απορριφθεί η αίτηση ακυρώσεως.