

## **Π.Ε. ΣΤΕ 79/2010 [Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων (ν. Αττικής) στα Ο.Τ. 119, 120 και 121 στην περιοχή Ακαδημίας Πλάτωνος]**

**Πρόεδρος:** *Κ. Μενουδάκος*

**Εισηγητής:** *Χρ. Ντουχάνης*

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο προεδρικού διατάγματος επιχειρείται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων στα οικοδομικά τετράγωνα 119, 120 και 121 στην περιοχή της Ακαδημίας Πλάτωνος.
2. Όπως έχει κριθεί, από τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, από τις οποίες συνάγεται ότι η πολεοδομική διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών της Χώρας κατά τρόπο ώστε να δημιουργούνται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης, αποτελεί υποχρέωση της Πολιτείας, καθώς και εκείνες του άρθρου 17 του Συντάγματος, το οποίο εγγυάται την προστασία της ιδιοκτησίας, ερμηνευόμενων σε συνδυασμό, απορρέει ο κανόνας ότι η Διοίκηση, όταν διαπιστώνει ότι συντρέχουν καταρχήν οι προϋποθέσεις για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή ρυμοτομικού βάρους, είτε κατά την εξέταση σχετικού αιτήματος του ενδιαφερομένου ιδιοκτήτη που έχει υποβληθεί δια της διοικητικής οδού, είτε κατόπιν εκδόσεως δικαστικής αποφάσεως που ακυρώνει την άρνηση της Διοίκησης να ικανοποιήσει το σχετικό αίτημα, οφείλει, χωρίς καθυστέρηση, και αφού τηρήσει τις διατυπώσεις δημοσιότητας που προβλέπονται από τις οικείες διατάξεις, ώστε να παρασχεθεί η δυνατότητα τόσο στους ιδιοκτήτες όσο και σε άλλους ενδιαφερομένους να εκθέσουν τις απόψεις τους, να επιληφθεί προκειμένου να προβεί στην άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή του ρυμοτομικού βάρους και, ταυτοχρόνως, να ρυθμίσει εκ νέου το πολεοδομικό καθεστώς του συγκεκριμένου ακινήτου, καθόσον, με μόνη την άρση της απαλλοτρίωσης ή του βάρους, το ακίνητο δεν καθίσταται αυτομάτως οικοδομήσιμο. Η Διοίκηση, δηλαδή, μη δεσμευόμενη να καταστήσει, άνευ ετέρου, το ακίνητο οικοδομήσιμο, οφείλει να εξετάσει εάν συντρέχουν λόγοι που εξ αντικειμένου δεν επιτρέπουν τη δόμηση του, όπως προκειμένου για ακίνητα με δασικό χαρακτήρα, εντός αιγιαλού ή σε ζώνη προστασίας ρέματος, και, περαιτέρω, να συνεκτιμήσει κατά τρόπο τεκμηριωμένο αφενός τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου, καθώς και τα χαρακτηριστικά και το νομοθετικό καθεστώς του οικισμού και της ευρύτερης περιοχής στην οποία αυτό εντάσσεται [π.χ. οικισμός πυκνοδομημένος, παραδοσιακός, υπαγόμενος στην αρχαιολογική νομοθεσία, ευρισκόμενος σε

περιοχή φυσικού κάλλους ή σε περιοχή προστασίας της φύσης], αφετέρου τις πολεοδομικές ανάγκες, όπως η ανάγκη δημιουργίας κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων και τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής και, τέλος, τις δεσμεύσεις και κατευθύνσεις τυχόν υφισταμένου χωροταξικού σχεδίου ή Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή άλλων συναφών σχεδίων, προκειμένου να αποφεύγονται οι αποσπασματικές ρυθμίσεις. Ενόψει δε όλων των ανωτέρω εκτιμήσεων, η Διοίκηση οφείλει να κρίνει εάν η ιδιοκτησία πρέπει, για κάποιο νόμιμο λόγο, να παραμείνει εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού ή να δεσμευθεί εκ νέου, με την επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή ρυμοτομικού βάρους, εφόσον συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται η δυνατότητα αποζημιώσεως των θιγομένων ιδιοκτητών, ή να καταστεί οικοδομήσιμη είτε με τους γενικούς όρους δομήσεως είτε, ενδεχομένως, με ειδικούς όρους δομήσεως, που πρέπει να καθορισθούν (πρβλ. Σ.τ.Ε. 3908/2007 επταμ., 3232/2008, Π.Ε. 215/2006 αυξ. συνθ., 31/2007 κ.ά.). Τέλος, όταν η αρμοδιότητα τροποποίησης του σχεδίου ανήκει στα όργανα της κρατικής Διοίκησης, οι προαναφερθείσες κρίσεις πρέπει να εκφέρονται και από τα όργανα αυτά.

3. Από τα στοιχεία που συνοδεύουν το υπό επεξεργασία σχέδιο προκύπτει ότι με την 14300/2005 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών ακυρώθηκε η σιωπηρή άρνηση της Διοίκησης να άρει ρυμοτομικά βάρη, τα οποία είχαν επιβληθεί επί ακινήτων ευρισκομένων στα οικοδομικά τετράγωνα 119, 120 και 121 με πράξεις τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Αθηνών, οι οποίες εκδόθηκαν τα έτη 1968 και 1986 και χαρακτήρισαν, αντιστοίχως, τα ακίνητα που βρίσκονται στο Ο.Τ. 121 ως χώρο εκκλησίας και τα ευρισκόμενα στα Ο.Τ. 119 και 120 ως χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων, αναπέμφθηκε δε η υπόθεση στη Διοίκηση για να άρει την απαλλοτρίωση με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. Ακολούθως, με το πρακτικό 1/2008 του, κατ' άρθρο 2 του ν. 3068/2002 (ΦΕΚ 274 Α'), Τριμελούς Συμβουλίου του Συμβουλίου της Επικρατείας διαπιστώθηκε αδικαιολόγητη παράλειψη συμμόρφωσης από πλευράς του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Εξάλλου, από την 179/10.10.2008 γνωμοδότηση του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., μνεία της οποίας γίνεται στο προοίμιο του υπό επεξεργασία σχεδίου, και τα λοιπά στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι στον προϋπολογισμό του Δήμου Αθηναίων του έτους 2008 ήταν εγγεγραμμένη πίστωση 3,900.000 ευρώ για «αθλητικές εγκαταστάσεις, χώρο Εκκλησίας και διάνοιξη οδών» στις οδούς Σβώλου, Αντιγόνης και Ακράγαντος, στην περιοχή, δηλαδή, στην οποία βρίσκονται τα ως άνω οικοδομικά τετράγωνα, και μάλιστα με την ένδειξη «άρση και επανεπιβολή», ο Δήμος Αθηναίων, όμως, δεν απάντησε στα ερωτήματα του ΥΠΕΧΩΔΕ «για την άρση και τυχόν επανεπιβολή της συγκεκριμένης απαλλοτριώσεως, ούτε ... γνωστοποίησε αν το ποσό που έχει εγγράψει στον προϋπολογισμό του ανταποκρίνεται στην αξία των ακινήτων βάσει των αντικειμενικών αξιών». Κατόπιν τούτου, το ΚΣΧΟΠ έκρινε ότι τα

επίμαχα Ο.Τ. 119, 120 και 121 έπρεπε να καταστούν οικοδομήσιμοι χώροι και, μάλιστα, με τους όρους δόμησης των γειτονικών ακινήτων, και, συγκεκριμένα με σ.δ. 2,4 για το Ο.Τ. 121 και 3 για τα Ο.Τ. 119 και 120, κατά κανόνα αρτιότητα 400,00 μ. και κατά παρέκκλιση αρτιότητα, με χρονικό σημείο αναφοράς τις 5.9.1968, 112,5 τ.μ. ως προς το εμβαδόν και 6 μ. ως προς το πρόσωπο, αποφάσισε δε την αποστολή του φακέλου στο Δήμο Αθηναίων για την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας αναρτήσεων κ.λπ. εντός προθεσμίας σαράντα πέντε (45) ημερών. Η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ είχε ζητήσει από το Δήμο Αθηναίων και κατά το παρελθόν, και συγκεκριμένα από το έτος 2006, τη γνώμη του για την άρση των επίμαχων ρυμοτομικών βαρών, ο Δήμος, όμως, δεν γνωστοποίησε τις απόψεις του, επικαλούμενος έλλειψη στοιχείων (βλ. 179/10.10.2008 γνωμοδότηση Κ.Σ.Χ.Ο.Π.). Τέλος, μετά την πάροδο δεκαπέντε και πλέον μηνών από την ημερομηνία έκδοσης της προαναφερόμενης γνωμοδότησης του ΚΣΧΟΠ, με την οποία είχε ζητηθεί, κατά τα ανωτέρω, η τήρηση των νομίμων διατυπώσεων δημοσιότητας για την επικείμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, απεστάλη στο Συμβούλιο της Επικρατείας το υπό επεξεργασία σχέδιο, με το οποίο υιοθετείται το περιεχόμενο της γνωμοδότησης του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., χωρίς να βεβαιώνεται ότι τηρήθηκε από το Δήμο Αθηναίων η προβλεπόμενη κατά νόμο διαδικασία και χωρίς να γίνεται στο προοίμιο μνεία γνωμοδότησης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου αυτού.

4. Σύμφωνα με το άρθρο 154 παρ. 3 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (βλ. από 14.7.1999 Πρ. Δ/μα, ΦΕΚ 580 Δ') «κάθε φορά που ζητείται γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου για την έγκριση κ.λπ. σχεδίου, πρέπει αυτή να εκδίδεται και κοινοποιείται στην αρμόδια αρχή σε προθεσμία που ορίζεται κάθε φορά από το Δημοτικό και Κοινοτικό Κώδικα (άρθρο 1 παρ. 7 ν. 1832/1989) ή από άλλη ειδική διάταξη. Μέσα στην ίδια προθεσμία πρέπει να τηρούνται και οι κατά την παραπάνω παράγραφο 1 διατυπώσεις [έκθεση στο δημοτικό κατάστημα επί 15 ημέρες, ειδοποίηση με γενική πρόσκληση κ.λπ.]. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, η αρμόδια αρχή μπορεί μετά σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ να προβαίνει στην έγκριση κ.λπ. του σχεδίου και χωρίς τη γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή χωρίς την τήρηση των διατυπώσεων που αναφέρθηκαν». Περαιτέρω, στην παράγραφο 4 του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 (ΦΕΚ 228 Α'), η οποία προστέθηκε με το άρθρο 13 παρ. 3 του ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308 Α'), ορίζεται ότι «αν πρόκειται να επαναληφθεί η διαδικασία που προβλέπεται στις προηγούμενες παραγράφους, το τμήμα ή το σύνολο του προς έγκριση ή τροποποίηση σχεδίου αναρτάται στο οικείο Δημοτικό ή Κοινοτικό Κατάστημα και το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο οφείλει να διαβιβάσει στην αρμόδια υπηρεσία τη γνωμοδότηση, τις ενστάσεις, τις παρατηρήσεις επί των ενστάσεων και κάθε άλλο σχετικό στοιχείο μέσα σε προθεσμία σαράντα πέντε (45) ημερών από τη διαβίβαση του ερωτήματος στον Ο.Τ.Α. Μετά την πάροδο

άπρακτης της προθεσμίας αυτής το αρμόδιο για την έγκριση ή τροποποίηση του σχεδίου όργανο μπορεί μετά από σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Σ.Χ.Ο.Π.) να προωθήσει την έγκριση του και χωρίς τη γνώμη του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου ή και χωρίς τα στοιχεία και τις διατυπώσεις της ανάρτησης του σχεδίου». Ενόψει των διατάξεων αυτών, οι οποίες τυγχάνουν εφαρμογής και προκειμένου περί τροποποιήσεων ρυμοτομικών σχεδίων, που επιχειρούνται σε συμμόρφωση με δικαστική απόφαση, με την οποία έχει ακυρωθεί η παράλειψη της Διοίκησης να ικανοποιήσει αίτημα άρσης ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή ρυμοτομικού βάρους, νομίμως το σχέδιο απεστάλη προς επεξεργασία στο Συμβούλιο της Επικρατείας παρά την έλλειψη σχετικής γνωμοδότησης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Αθηναίων και χωρίς να προκύπτει ότι έχουν τηρηθεί οι νόμιμες διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 154 παρ. 1 του Κ.Β.Π.Ν., εφόσον, πάντως, η σχετική προθεσμία παρήλθε άπρακτη. Η γνωμοδότηση, όμως, του ΚΣΧΟΠ, η οποία συνοδεύει το σχέδιο, παρά τη διαπιστωθείσα από το όργανο αυτό, με την ίδια γνωμοδότηση, «αναγκαιότητα συνολικότερης μελέτης αναθεώρησης του εγκεκριμένου Ρ.Σ. στην ευρύτερη περιοχή για την αντιμετώπιση αφενός των αιτημάτων άρσης απαλλοτριώσεων στην περιοχή και αφετέρου για την καλύτερη πολεοδομική οργάνωση της περιοχής και τη διασφάλιση των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων στις πλέον κατάλληλες πολεοδομικά θέσεις ...», δεν εκφέρει κρίση ως προς την τυχόν πολεοδομική αναγκαιότητα επανεπιβολής των επίμαχων ρυμοτομικών βαρών ούτε ως προς τη δυνατότητα συντέλεσης των σχετικών αναγκαστικών απαλλοτριώσεων παρά την, κατά τα εκτιθέμενα σε προηγούμενη παρατήρηση, νόμιμη προς τούτο υποχρέωση της και παρ' ότι, στη συγκεκριμένη περίπτωση, η Διοίκηση τελούσε σε γνώση τόσο του γεγονότος ότι είχε εγγραφεί για το σκοπό αυτό σχετική πίστωση στον προϋπολογισμό του Δήμου Αθηναίων όσο και του ακριβούς ποσού (3.900.000 ευρώ) της πίστωσης αυτής. Από το φάκελο, εξάλλου, δεν προκύπτει ότι συνεκτιμήθηκε από τη Διοίκηση το Φ1/ 3/ 3987/ 29.6.2009 έγγραφο της Γ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων Αθηνών, με το οποίο η εν λόγω αρχή, επιληφθείσα του θέματος ενόψει της γειτνίασης των επίμαχων ακινήτων με κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο, θεώρησε ότι «... θα ήταν καλό να αποφευχθεί η οικοπεδοποίηση των οικοδομικών αυτών τετραγώνων ...», επιφάνειας 25 στρεμμάτων, και το περιεχόμενο του οποίου έπρεπε να ληφθεί υπόψη όχι μόνο για να κριθεί αν ενδείκνυται ή όχι η αποδέσμευση των ακινήτων αυτών, αλλά και ως προς τον καθορισμό των όρων δόμησης τους, οι οποίοι, όπως εκτίθεται στην παρατήρηση 3, με το σχέδιο ορίζονται στα ίδια υψηλά, κυρίως ως προς το συντελεστή δόμησης, (2, 4 και 3), επίπεδα με τα γειτονικά ακίνητα. Ενόψει των ανωτέρω, το υπό επεξεργασία σχέδιο δεν προτείνεται νομίμως.