

## **ΣΤΕ 796/2016 [Παράνομη άδεια οικοδομής για ακίνητο μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσής του]**

### **Περίληψη**

-Αν η εντοπισμένη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου συνίσταται στον αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστου χώρου και τη μετατροπή του σε οικοδομήσιμο, η προθεσμία προσβολής από τρίτο ενδιαφερόμενο, με αίτηση ακυρώσεως δεν αρχίζει από τη δημοσίευση της πράξης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, αλλά από την πλήρη γνώση του περιεχομένου αυτής της πράξης, που τεκμαίρεται από ενέργειες, οι οποίες αναιρούν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα, όπως η κατάληψη του κοινόχρηστου χώρου, η έναρξη οικοδομικών εργασιών κ.λ.π.

-Το Ο.Τ., στο οποίο εμπίπτει το επίδικο, χαρακτηρίστηκε με π.δ. ως χώρος πλατείας και όχι ως χώρος πρασίνου, περαιτέρω δε, σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα του ίδιου π.δ/τος, το παρακείμενο Ο.Τ., στο οποίο δεν επέρχονται μεταβολές, χαρακτηρίστηκε ως οικοδομήσιμος χώρος. Η μετατροπή τμήματος του Ο.Τ. από κοινόχρηστο χώρο πλατείας σε οικοδομήσιμο, συνοδευόμενη από την παρακολουθηματικού χαρακτήρα επιβολή προκηπίου στον δημιουργούμενο οικοδομήσιμο χώρο και την επιβαλλόμενη εισφορά σε γη για τη διάνοιξη ήδη προβλεπόμενης οδού, δε μπορεί να θεωρηθεί σημαντική πολεοδομική παρέμβαση για την περιοχή, η οποία να επιβάλει την τροποποίηση του σχεδίου με έκδοση προεδρικού διατάγματος.

-Λαμβανομένων υπόψη του χαρακτήρα της περιοχής «Πηγαδάκια» ως εξοχικού οικισμού» με πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δομήσεως των κατοικιών, της αόριστης αναφοράς των οργάνων του Δήμου στην ύπαρξη «λιγοστών χώρων πρασίνου στην περιοχή», της άμεσης γειτνίασης της περιοχής αυτής με εκτεταμένες περιοχές πρασίνου εκτός σχεδίου, του γεγονότος ότι με την πληττόμενη τροποποίηση επέρχεται μείωση του κοινόχρηστου χώρου πλατείας στην έκταση των Ο.Τ. 303<sup>A</sup> και πρώην 306<sup>A</sup> αλλά διατήρησή του κατά το μεγαλύτερο μέρος αυτής καθώς και του γεγονότος ότι από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη του Νομάρχη δεν προκύπτει σοβαρή πρόθεση και δυνατότητα του Δήμου Βούλας για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης με την καταβολή ποσού ύψους 1.241.276 ευρώ, η προσβαλλόμενη νομαρχιακή απόφαση για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου αιτιολογείται επαρκώς, είναι δε απορριπτέοι οι αντίθετοι ισχυρισμοί των αιτούντων.

-Η προσβαλλόμενη άδεια οικοδομής είναι μη νόμιμη, κατά το μέρος που με αυτήν επιτρέπεται η ανέγερση των δύο κτιρίων του συγκροτήματος με ύψος μεγαλύτερο των 11,00 μ., καθώς και η ανέγερση τέταρτου ορόφου στο κτίριο 1.

-Μόνη προϋπόθεση για την ανέγερση στο ίδιο οικόπεδο περισσότερων του ενός κτιρίων, μη εφραπτόμενων, είναι να απέχουν μεταξύ τους απόσταση Δ, δεν συνάγεται δε οποιαδήποτε άλλη προϋπόθεση ως προς τη θέση των κτιρίων, εφόσον δεν σημειώνεται υπέρβαση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης, ούτε τα προβαλλόμενα από τους αιτούντες βρίσκουν έρεισμα στις ρυθμίσεις των π.δ/των ένταξης στο σχέδιο της περιοχής.

**Πρόεδρος:** *Χρ. Ράμμος*

**Εισηγητής:** *Μ. Τριπολιτσιώτη*

**Δικηγόροι:** *Β. Παπαδημητρίου, Χρ. Πολίτης*

### Βασικές Σκέψεις

1. Επειδή, με την υπό κρίση αίτηση, για την άσκηση της οποίας καταβλήθηκε το νόμιμο παράβολο (1225226, 3091974/2011 γραμμάτια παραβόλου), ζητείται η ακύρωση των ακόλουθων πράξεων: α) της 13763/1178/07/27.3.2009 απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής «Άρση απαλλοτρίωσης σε ιδιοκτησία Αικ. Ζαχαριάδη κ.λπ. στα Ο.Τ. 306Α και 304Α του Δήμου Βούλας» (ΦΕΚ 148/8.4.2009 τ. ΑΑΠ), με την οποία αίρεται η απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία Αικ. Ζαχαριάδη κ.λπ. στο Ο.Τ. 306Α του Δήμου Βούλας σε συμμόρφωση προς την 1004/2006 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πειραιώς, τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου σε τμήμα του Ο.Τ. αυτού, το οποίο καθίσταται από χώρος πλατείας οικοδομήσιμος χώρος και δημιουργείται το Ο.Τ. 306Β με επιβολή πρασιάς 4,00 μέτρων, β) της 65/4.8.2011 άδειας οικοδομής του Τμήματος Πολεοδομίας του Δήμου Βούλας, με την οποία επετράπη στην εταιρεία «Ν. ΤΣΟΛΚΑ Ε.Ε» η ανέγερση νέου συγκροτήματος κατοικιών με υπόγειο, στέγη και δύο πισίνες και η κοπή έντεκα δένδρων στο δημιουργούμενο με την παραπάνω νομαρχιακή απόφαση Ο.Τ. 306Β, γ) της 99/9.12.2011 πράξης αναθεώρησης της ανωτέρω άδειας για την κοπή ενός ακόμη δένδρου.
2. Επειδή, νομίμως συζητήθηκε η υπόθεση, παρότι δεν παρέστη η καθής Περιφέρεια Αττικής, εφόσον αντίγραφα της κρινόμενης αίτησης και της πράξης του Προέδρου περί ορισμού εισηγητή και δικασίμου επιδόθηκαν νομοτύπως σε αυτήν (βλ. το 1745Δ'/20.1.2012 αποδεικτικό επιδόσεως του Δικαστικού Επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών Π. Παρασκευόπουλου).
3. Επειδή, η τρίτη αιτούσα Καλλιόπη Κόμητα παραιτήθηκε από το δικόγραφο της αιτήσεως ακυρώσεως με προφορική δήλωση στο ακροατήριο του δικηγόρου που υπογράφει το δικόγραφο. Επομένως, ως προς την αιτούσα αυτήν, η δίκη καταργείται, σύμφωνα με το άρθρο 30 παρ. 1 του π.δ. 18/1989 (Α' 8).
4. Επειδή, ως προς τους πρώτο (Παναγιώτη Μαριόρα), δεύτερη (Μαργαρίτα Κομιώτη), τέταρτο (Παύλο Αναιδάρη) και πέμπτο (Δημήτριο Νικόπουλο) από τους αιτούντες, η αίτηση ακυρώσεως πρέπει να απορριφθεί ως απαράδεκτη,

- σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 27 παρ. 2 του παραπάνω π. δ/τος, δεδομένου ότι δεν προσκομίστηκε πληρεξούσιο για την νομιμοποίηση του παραστάτος δικηγόρου μέσα στην ταχθείσα από το Δικαστήριο προθεσμία.
5. Επειδή, οι λοιποί αιτούντες φέρονται ως ιδιοκτήτες και κάτοικοι ακινήτων που βρίσκονται σε μικρή απόσταση από το 306B Ο.Τ. και με την κρινόμενη αίτηση επιδιώκουν τη διατήρηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα του χώρου, ο οποίος καθίσταται οικοδομήσιμος με την πρώτη προσβαλλόμενη πράξη και οικοδομείται με την δεύτερη από αυτές, όπως αναθεωρήθηκε. Ενόψει τούτου, με έννομο συμφέρον ασκούν την κρινόμενη αίτηση, ομοδικούν δε παραδεκτώς, προβάλλοντας κοινούς λόγους ακυρώσεως.
  6. Επειδή, οι Θεοδόσιος Γεωργίου, Αικατερίνη Ζαχαριάδη, Σοφία Ζαχαριάδη, Πολυξένη Μπρόκου και Βασιλική Χρυσάφιδη, οι οποίοι φέρονται ως κύριοι του ακινήτου στο οποίο πρόκειται να ανεγερθεί το προαναφερόμενο συγκρότημα κατοικιών με βάση την προσβαλλόμενη άδεια οικοδομής, παρεμβαίνουν παραδεκτώς για τη διατήρηση της ισχύος των προσβαλλόμενων πράξεων.
  7. Επειδή, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 1 παρ. 1 περ. θ' του Ν. 702/1977 (Α' 268), όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με την παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν. 2944/2001 (Α' 222), η κρινόμενη αίτηση, κατά το μέρος που στρέφεται κατά της 65/4.8.2011 άδειας οικοδομής και της 99/9.12.2011 πράξης αναθεώρησής της, υπάγεται στην αρμοδιότητα του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Ενόψει, όμως, της συνάφειας της οικοδομικής αυτής άδειας και της πράξης αναθεώρησής της προς την πρώτη προσβαλλόμενη πράξη, η εκδίκαση της οποίας ανήκει στην αρμοδιότητα του Συμβουλίου της Επικρατείας, συντρέχει νόμιμος λόγος, συνιστάμενος στην οικονομία της δίκης, να διακρατηθεί η υπόθεση και να δικασθεί στο σύνολό της από το Συμβούλιο της Επικρατείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 67 παρ. 2 του π.δ/τος 18/1989 (βλ. ΣτΕ 1820/2012, 418/2011, 3059/2009 Ολομ., 2103/2006).
  8. Επειδή, οι προσβαλλόμενες πράξεις δεν εκδόθηκαν από τον Υπουργό Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε., ήδη Π.Ε.Κ.Α., ή από όργανο που υπάγεται σε αυτόν. Συνεπώς, η κρινόμενη αίτηση απαραδέκτως στρέφεται κατά του εν λόγω Υπουργού (πρβλ. ΣτΕ 1174/2011).
  9. Επειδή στο άρθρο 9 του ΓΟΚ/1985 (Ν. 1577/1985, Α' 210), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 7 του ν.2831/2000 (Α' 140), ορίζονται τα ακόλουθα: «1. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικοπέδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση  $\Delta=3+0,10 H$  (όπου  $H$  το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης, ή το μέγιστο επιτρεπόμενο, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός (...)) 4. Όταν κατασκευάζονται περισσότερα από ένα κτίριο στο ίδιο οικόπεδο, η απόσταση μεταξύ τους καθορίζεται από τη σχέση  $\Delta=3+0,10 H$  (όπου  $H$  το ύψος του υψηλότερου κτιρίου, όπως καθορίζεται στην παρ.1). ... 7. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο

συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής: ... για συντελεστή δόμησης έως 0,8 ύψος 13,00 μ.... 8. Γενικές και ειδικές διατάξεις που θεσπίζουν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος διαφορετικό από το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο καταργούνται, με την επιφύλαξη της παρ. 9 και της παρ. 4 του άρθρου 28. Εφεξής, κατά την έγκριση, επέκταση ή αναθεώρηση σχεδίων πόλεων, είναι δυνατόν να καθορίζονται ύψη κτιρίων μικρότερα από τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο. 9. Ειδικές διατάξεις, σχετικά με τα επιτρεπόμενα ύψη κτιρίων για την προστασία αρχαιολογικών χώρων, παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών τόπων, έργων τέχνης, μνημείων, διατηρητέων κτιρίων, αεροδρομίων ή παρόμοιων χρήσεων, ή που καθορίζουν ύψος κτιρίων με απόλυτο υψόμετρο ή αριθμητικά ή με ειδικά προσδιοριζόμενα επίπεδα ή ύψος κτιρίων που η σεισμική επικινδυνότητα της περιοχής το επιβάλλει, κατισχύουν των διατάξεων της παρ. 7. ...». Όπως προκύπτει από τις παραπάνω διατάξεις των παρ. 7, 8 και 9 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985, ερμηνευόμενες υπό το φώς των προπαρασκευαστικών εργασιών του νόμου και σε αρμονία με το άρθρ. 24 παρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο επιτάσσει την ορθολογική πολεοδόμηση των οικισμών με τη θέσπιση εξιδιασμένων όρων δομήσεως, κατόπιν σχετικής μελέτης και με συμμετοχή των ενδιαφερόμενων πολιτών, ο νομοθέτης απέβλεψε στην κατάργηση των προϊσχυουσών διατάξεων του ΓΟΚ 1973 ή άλλων νομοθετημάτων, οι οποίες προέβλεπαν άλλον τρόπο καθορισμού του μέγιστου επιτρεπτού ύψους των κτιρίων [βλ. άρθρ. 22 ΓΟΚ 1973, ν.δ. 8/ 1973 (Α' 124), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρ. 1 παρ. 22 του ν.δ. 205/74 (Α' 363)] και στην καθιέρωση, εφ' εξής, νέου τρόπου υπολογισμού και ανώτατες τιμές του ύψους των οικοδομών κατά τη θέσπιση ή την τροποποίηση των σχεδίων πόλεων κάθε περιοχής. Ειδικότερα, η παρ. 7 του άρθρου 9, η οποία απευθύνεται στον κανονιστικό νομοθέτη, (α) ορίζει ότι εφ' εξής το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών καθορίζεται σε συνάρτηση προς τον ισχύοντα στην περιοχή σ.δ., σύμφωνα με κλίμακα που ορίζει ο ίδιος ο νόμος και (β) καθορίζει ανώτατη τιμή του ύψους που αντιστοιχεί σε κάθε βαθμίδα της κλίμακας σ.δ. Επομένως, η διάταξη αυτή δεν καθιερώνει αυτόματα, εκ του νόμου, αύξηση του ύψους των οικοδομών όλων των περιοχών της χώρας, όπως το ύψος αυτό καθοριζόταν ή προέκυπτε από τις ειδικές για κάθε περιοχή διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την έναρξη ισχύος του ΓΟΚ 1985, αλλά το μέγιστο ύψος το οποίο επιτρέπεται να ορίζει ο κανονιστικός νομοθέτης κατά την έγκριση ή την τροποποίηση των ισχυόντων πολεοδομικών σχεδίων. Συνεπώς, η παρ. 8 του άρθρου 9, με την οποία καταργούνται οι «γενικές και ειδικές διατάξεις που θεσπίζουν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος διαφορετικό από το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο [7]», καταργεί μόνο τις προϊσχύουσες γενικές και ειδικές διατάξεις που προβλέπουν διαφορετικό τρόπο καθορισμού του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των οικοδομών, ή καθιερώνουν ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο ύψος που αντιστοιχεί στον σ.δ. της περιοχής, σύμφωνα την κλίμακα

- της παρ. 7 του ίδιου άρθρου, όχι δε τις ειδικές διατάξεις π.δ/των με τα οποία καθορίζεται κατά περιοχή ανώτατο ύψος κτιρίων, εφ' όσον βεβαίως αυτό είναι μικρότερο του ήδη ανώτατου επιτρεπομένου. Σε αρμονία προς τις ρυθμίσεις αυτές η παρ. 9 του ίδιου άρθρου ορίζει και ρητώς ότι ειδικές διατάξεις που καθορίζουν, μεταξύ άλλων, ύψος κτιρίων αριθμητικά, κατισχύουν της παρ.7 – υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι το καθοριζόμενο από την ειδική διάταξη αριθμητικώς ύψος δεν υπερβαίνει το ανώτατο όριο που καθορίζεται στην παρ. 7 του άρθρου 9 του ΓΟΚ. Αντίθετη ερμηνεία, κατά την οποία μετά την έναρξη ισχύος του ΓΟΚ 1985, αυξήθηκαν αυτομάτως τα ύψη των οικοδομών σε όλες τις περιοχές της χώρας, ανεξαρτήτως των προβλέψεων των ειδικών πολεοδομικών διατάξεων που ίσχυαν σε κάθε περιοχή, θα ήταν αντίθετη προς το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο, όπως εκτέθηκε ήδη, επιτάσσει την ορθολογική πολεοδόμηση των οικισμών με τη θέσπιση εξιδιασμένων όρων δομήσεως για τον καθένα, κατόπιν μελέτης των τοπικών συνθηκών και της φυσιογνωμίας κάθε περιοχής και με τη συμμετοχή του οικείου ΟΤΑ και των ενδιαφερόμενων πολιτών, δεν επιτρέπει δε την δια γενικής διατάξεως κατάργηση, συλλήβδην, ειδικών όρων δομήσεως που είχαν θεσπισθεί για κάθε περιοχή με τις παραπάνω εγγυήσεις (ΣτΕ 4914/2013 παρ. στην επτ.).
10. Επειδή, ο οικισμός της Βούλας δημιουργήθηκε ως εξοχικός οικισμός με το από 15/17.9.1926 π.δ. «Περί εγκρίσεως σχεδίου εξοχικού οικισμού Βούλας» (Α' 311) και, με την εξαίρεση ενός «εμπορικού» τμήματος το οποίο οριοθετήθηκε με ακρίβεια, στην υπόλοιπη έκταση επετράπη η χρήση των κτιρίων μόνο ως κατοικίας. Με το από 25.10.1974 π.δ. (Δ' 258) η περιοχή «Πηγαδάκια» εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο της Βούλας, με το δε από 10.7.1979 π.δ/μα (Δ' 393) το ρυμοτομικό σχέδιο επεκτάθηκε στην ίδια περιοχή, με τη δημιουργία, μεταξύ άλλων, και του Ο.Τ. 306Α, το οποίο χαρακτηρίστηκε ως χώρος πλατείας και στο οποίο περιελήφθη και το επίδικο ακίνητο των παρεμβαινόντων. Σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 25.10.1974 π.δ/τος, ως οικοδομικό σύστημα της περιοχής ορίσθηκε το πανταχόθεν ελεύθερο, ως ελάχιστο εμβαδόν των οικοπέδων τα 1.000 μ., ως μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων το 20% της επιφάνειάς τους, ως μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των οικοδομών οι τρεις (3) όροφοι, ως ανώτατο ύψος τα έντεκα (11) μέτρα και ως συντελεστής δόμησης ο συντελεστής 0,60. Εξάλλου, οι ίδιοι όροι δόμησης διατηρήθηκαν και με το από 10.7.1979 π.δ/μα, με το οποίο εντάχθηκε στο σχέδιο και το επίδικο. Με την 1004/2006 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών έγινε δεκτή προσφυγή των παρεμβαινόντων και ακυρώθηκε η παράλειψη της Διοίκησης να εκδώσει βεβαιωτική πράξη για την αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του επίδικου ακινήτου τους λόγω παρέλευσης χρονικού διαστήματος δεκαοκτώ μηνών από την έκδοση απόφασης για τον προσδιορισμό προσωρινής τιμής μονάδας αποζημίωσης χωρίς να τους καταβληθεί η αποζημίωση και η υπόθεση αναπέμφθηκε στο αρμόδιο όργανο. Κατόπιν αυτού, με το

780/293/23.3.2007 έγγραφο του Προϊσταμένου του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Ν.Α. Αττικής ζητήθηκε από το Δήμο Βούλας να αποφανθεί, μέσα σε προθεσμία τριών μηνών, για την αναγκαιότητα διατήρησης του επίδικου χώρου ως κοινόχρηστου λόγω ύπαρξης σοβαρής πολεοδομικής ανάγκης καθώς και για την πρόθεση και τη δυνατότητά του να αποζημιώσει τους ιδιοκτήτες με την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωση. Η Διευθύντρια Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας του Δήμου, με το 677/29.5.2007 υπηρεσιακό σημείωμά της, διατύπωσε την άποψη ότι υφίσταται αναγκαιότητα διατήρησης του συγκεκριμένου χώρου πλατείας με επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης για το λόγο ότι στη συνοικία «Πηγαδάκια» οι χώροι πρασίνου είναι λιγοστοί. Στο ίδιο σημείωμα υπολογίσθηκε ότι η δαπάνη για την αποζημίωση των ιδιοκτητών του επίδικου ακινήτου, η οποία πρέπει να εγγραφεί στον προϋπολογισμό του Δήμου, ανέρχεται, με βάση την αντικειμενική αξία των ακινήτων της περιοχής, σε 1.241.276 ευρώ. Ενόψει τούτου, με την 147/16.7.2007 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βούλας επιβεβαιώθηκε η ανάγκη διατήρησης του χώρου της πλατείας στο Ο.Τ. 306Α στην πολεοδομική ενότητα «Πηγαδάκια», εξαιτίας ύπαρξης σοβαρής πολεοδομικής ανάγκης συνιστάμενης στην απουσία ικανών χώρων πρασίνου στην εν λόγω πολεοδομική ενότητα, ορίσθηκε δε ότι η προαναφερόμενη δαπάνη για την αποζημίωση των ιδιοκτητών θα καλυφθεί με δάνειο από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, όπως είχε αποφασισθεί και με την 145/2007 πράξη του ίδιου Δημοτικού Συμβουλίου. Με την 780/293/07/7.9.2008 εισήγηση της Διεύθυνσης Χωροταξίας - Πολεοδομίας Ν. Τομέα της Ν.Α. Αττικής προς το αρμόδιο Σ.Χ.Ο.Π. γνωστοποιήθηκαν στο όργανο αυτό το πολεοδομικό ιστορικό της υπό κρίση διαφοράς, οι προαναφερόμενες 145/2007 και 147/2007 αποφάσεις του Δ.Σ. του Δήμου Βούλας για την ανάγκη σύναψης δανείου, προκειμένου να καταστεί δυνατή η αποζημίωση των παρεμβαινόντων, ενόψει και της 1004/2006 απόφασης του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, καθώς και ότι ο καθού Δήμος δεν πρόέβη στις ενέργειες που διαλαμβάνονται στην 147/2007 απόφαση, προτάθηκε δε η άρση της απαλλοτρίωσης και η τροποποίηση του σχεδίου στο τμήμα του Ο.Τ. 306Α που καταλαμβάνεται από το ακίνητο των παρεμβαινόντων, με τη μετατροπή του από χώρο πλατείας σε οικοδομήσιμο χώρο (Ο.Τ. 306Β), όπως και η επιβολή εισφοράς σε γη για τη διατήρηση της προβλεπόμενης από το σχέδιο οδού μεταξύ του όμορου Ο.Τ. 304Α και του νέου Ο.Τ. 306Β. Η εισήγηση αυτή έγινε δεκτή από το ΣΧΟΠ Ν.Α. Αττικής, το οποίο, με το 3/συν.13/30.10.2008 πρακτικό του, γνωμοδότησε υπέρ της άρσης της επίμαχης απαλλοτρίωσης, προκειμένου να εκτελεσθεί η 11004/2006 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών. Ακολούθησε η έκδοση της πρώτης προσβαλλόμενης 13763/1178/07/27.3.2009 απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής «Άρση απαλλοτρίωσης σε ιδιοκτησία Αικ. Ζαχαριάδη κ.λπ. στα Ο.Τ. 306Α και 304Α του Δήμου Βούλας», με την οποία αίρεται η απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία

των παρεμβαινόντων στο Ο.Τ. 306Α του Δήμου Βούλας σε συμμόρφωση προς την 1004/2006 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πειραιώς, τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου σε τμήμα του Ο.Τ. αυτού, το οποίο καθίσταται από χώρος πλατείας οικοδομήσιμος χώρος με τη δημιουργία του Ο.Τ. 306Β και επιβολή πρασιάς 4,00 μέτρων, επιβάλλεται δε εις βάρος της ιδιοκτησίας αυτής, εμβαδού 2.159,20 τ.μ., εισφορά σε γη εμβαδού 401,72 τ.μ. Το επίδικο ακίνητο, το οποίο καταλαμβάνει το Ο.Τ. 306Β και για το οποίο έχει χορηγηθεί η δεύτερη προσβαλλόμενη άδεια οικοδομής, όπως αναθεωρήθηκε με την τρίτη προσβαλλόμενη πράξη, έχει τελικό εμβαδόν 1.587,76 τ.μ. και σε αυτό πρόκειται να ανεγερθεί, δυνάμει της εν λόγω άδειας, συγκρότημα πέντε κατοικιών, που θα αποτελείται από δύο κτίρια. Σύμφωνα με τα στοιχεία της άδειας και τη συνημμένη τεχνική έκθεση, το κτίριο 1, με πραγματοποιούμενο ύψος 13,00 μ., θα αναπτύσσεται σε τέσσερις ορόφους και θα περιλαμβάνει τέσσερις κατοικίες με υπόγειο και πισίνα, το δε κτίριο 2, ύψους 12,00 μ. (χωρίς τη στέγη) θα περιλαμβάνει μια κατοικία τριών ορόφων με υπόγειο, ισόγειο, πρώτο όροφο, δεύτερο όροφο, ένα στούντιο, στέγη και πισίνα. Εξάλλου, οι εργασίες εκσκαφών που ξεκίνησαν στο επίδικο ακίνητο διακόπηκαν δυνάμει του 5725/15.9.2011 εγγράφου της Διευθύντριας Τ.Υ. και Πολεοδομίας του καθού Δήμου, επειδή διαπιστώθηκε, κατόπιν αυτοψίας στις 15.9.2011, ότι τα δέντρα που απεικονίζονται στα εγκεκριμένα σχέδια της 65/2011 άδειας οικοδομής δεν ανταποκρίνονται σε αριθμό και σε θέση προς την υφιστάμενη κατάσταση, συνεχίστηκαν δε κατόπιν του 7570/13.12.2011 εγγράφου της ίδιας Διευθύντριας, μετά την έκδοση της 99/9.12.2011 πράξης αναθεώρησης της άδειας αυτής.

11. Επειδή, η κατά το άρθρο 46 παρ. 1 του π.δ 18/1989 εξηκονθήμερη προθεσμία για προσβολή με αίτηση ακυρώσεως της πράξης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου αρχίζει, κατά κανόνα, από τη δημοσίευση της ατομικής αυτής πράξης γενικού περιεχομένου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Αν η τροποποίηση είναι εντοπισμένη, η πιο πάνω προθεσμία αρχίζει για το μεν ιδιοκτήτη του ρυμοτομούμενου ακινήτου από την κοινοποίηση αυτής της πράξης ή από τη γνώση του περιεχομένου της, για τον δε τρίτο ενδιαφερόμενο από τη δημοσίευση της σχετικής πράξης (ΣτΕ 2073/2002, 3113/1998, 837/1991). Αν, όμως, η εντοπισμένη τροποποίηση συνίσταται στον αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστου χώρου και τη μετατροπή του σε οικοδομήσιμο, η προθεσμία προσβολής, και από τρίτο ενδιαφερόμενο, με αίτηση ακυρώσεως δεν αρχίζει από τη δημοσίευση της πράξης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, αλλά από την πλήρη γνώση του περιεχομένου αυτής της πράξης, που τεκμαίρεται από ενέργειες, οι οποίες αναιρούν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα, όπως η κατάληψη του κοινόχρηστου χώρου, η έναρξη οικοδομικών εργασιών κ.λπ. (ΣτΕ 4531/2013, 2512/2009, 3739/2004, 260/1997, 5358/1995 ). Περαιτέρω, η προθεσμία για την άσκηση αιτήσεως ακυρώσεως κατά άδειας οικοδομής, η οποία δεν δημοσιεύεται και δεν έχει

κοινοποιηθεί στον ενδιαφερόμενο, δεν κινείται από τη γνώση μόνον της εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, αλλά απαιτείται και γνώση του περιεχομένου της άδειας ως προς τα βασικά χαρακτηριστικά του κτιρίου και της χρήσης του, σε συνάρτηση και με τις προβαλλόμενες πλημμέλειες της οικοδομικής άδειας και το έννομο συμφέρον στο οποίο θεμελιώνεται η άσκηση του ενδίκου βοηθήματος. Για την συναγωγή δε τεκμηρίου γνώσης με την ανωτέρω έννοια λαμβάνεται υπόψη και το χρονικό διάστημα που παρήλθε από την έναρξη των σχετικών οικοδομικών εργασιών, σε συνδυασμό προς το εύλογο ενδιαφέρον του ασκούντος την αίτηση ακυρώσεως να πληροφορηθεί σχετικά με την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας και το περιεχόμενο της (ΣτΕ 4531/2013, 4537/2009, 2065/2007 επτ.). Εν προκειμένω, οι αιτούντες προβάλλουν ότι πλήρη γνώση τόσο της επίδικης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου όσο και της δεύτερης προσβαλλόμενης 65/4.8.2011 άδειας οικοδομής απέκτησαν περί τις αρχές Νοεμβρίου του έτους 2011, ενόψει και του ότι οι εργασίες εκσκαφών που είχαν ξεκινήσει στο ακίνητο διακόπηκαν αμέσως δυνάμει του προαναφερόμενου 5725/15.9.2011 εγγράφου της Διευθύντριας Τ.Υ. και Πολεοδομίας του Δήμου Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης, συνεχίστηκαν δε κατόπιν του 7570/13.12.20011 εγγράφου της ίδιας Διευθύντριας. Οι παρεμβαίνοντες αντίθετα, προβάλλουν ότι η αίτηση ακυρώσεως ασκείται προδήλως εκπροθέσμως τόσο ως προς την 13763/1178/07/27.3.2009 απόφαση του Νομάρχη για την τροποποίηση του σχεδίου όσο και ως προς την 65/4.8.2011 άδεια οικοδομής, δεδομένου ότι προκύπτει τεκμήριο γνώσης των πράξεων αυτών εκ μέρους των αιτούντων από ενέργειες στο επίδικο χώρο σε χρόνο που απέχει περισσότερο από 60 ημέρες από την άσκηση της αιτήσεως. Ειδικότερα, οι παρεμβαίνοντες ισχυρίζονται ότι ήδη από τις 13 Σεπτεμβρίου 2011 είχαν προβεί σε εργασίες ισοπέδωσης και εκσκαφής του επίπεδου τμήματος του επιδίκου με εκσκαπτικό μηχάνημα καθώς και σε μερικό εκβραχισμό του βραχώδους τμήματός του, όπως προκύπτει και από το έγγραφο διακοπής των οικοδομικών εργασιών της 15 Σεπτεμβρίου 2011, το οποίο αναφέρεται σε «μερική εκσκαφή». Περαιτέρω προβάλλουν ότι από την 13.9.2011 είχε αναρτηθεί σε εμφανές σημείο του οικοπέδου πινακίδα με τα στοιχεία της προσβαλλόμενης άδειας οικοδομής καθώς και ότι τα εκσκαπτικά μηχανήματα παρέμεναν στο επίδικο καθ' όλη τη διάρκεια της διακοπής των οικοδομικών εργασιών, όλα δε τα παραπάνω έγιναν, κατά τους παρεμβαίνοντες, αντιληπτά από τους αιτούντες, οι οποίοι φέρονται ότι κατοικούν πολύ κοντά στο επίδικο. Με την παρέμβαση προβάλλεται ακόμη ότι η επίμαχη μετατροπή του χώρου από κοινόχρηστο σε οικοδομήσιμο αποτέλεσε αντικείμενο συνάντησης της Δημοτικής Αρχής με φορείς και κατοίκους της συνοικίας «Πηγαδάκια» στις 15.9.2011, κατά την οποία έγινε πλήρης ενημέρωση για τη υπόθεση και το περιεχόμενο της οποίας δημοσιεύθηκε στο φύλλο της 17.9.2011 της τοπικής εφημερίδας «ΕΒΔΟΜΗ». Με την πρώτη προσβαλλόμενη απόφαση τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο



- του καθού Δήμου σε τμήμα ενός μόνο Ο.Τ., του Ο.Τ.306Α, με μετατροπή τμήματος κοινόχρηστου χώρου σε οικοδομήσιμο. Συνεπώς, η προθεσμία για την προσβολή με αίτηση ακυρώσεως της πράξης αυτής, με την οποία επέρχεται εντοπισμένη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου αυτού, αρχίζει από το χρονικό σημείο πλήρους γνώσης εκ μέρους των αιτούντων του περιεχομένου της εν λόγω πράξης. Εξάλλου, από το γεγονός ότι στο επίδικο διενεργήθηκαν εργασίες οι οποίες την 15.9.2011 βρίσκονταν σε στάδιο μερικής εκσκαφής, κατά τα διαλαμβανόμενα στο παραπάνω 5725/15.9.2011 έγγραφο της Διευθύντριας Τ.Υ. και Πολεοδομίας του καθού Δήμου, καθώς και από τα ανωτέρω δημοσιεύματα τοπικής εφημερίδας, που αναφέρονται σε «συναντήσεις της δημοτικής αρχής με φορείς και κατοίκους της περιοχής «Πηγαδάκια», προκειμένου να συζητήσουν για την τύχη του Ο.Τ. 306 που έχει μείνει μισό, διότι για το άλλο μισό ο ιδιοκτήτης κατάφερε με δικαστικές αποφάσεις ... να εκδώσει οικοδομική άδεια τον Αύγουστο του 2011 και ήδη μπήκαν μέσα οι μπουλντόζες για να χτίσουν», δεν συνάγεται τεκμήριο πλήρους γνώσης των προσβαλλόμενων πράξεων εκ μέρους των αιτούντων σε χρόνο που να απέχει περισσότερο από εξήντα ημέρες από την άσκηση της κρινόμενης αιτήσεως, η οποία κατατέθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου την 30.12.20011, δηλαδή μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα από την επανέναρξη των οικοδομικών εργασιών, η οποία εχώρησε με την έκδοση του 7570/13.12.2011 εγγράφου. Συνεπώς, η αίτηση ασκείται εμπροθέσμως και οι αντίθετοι ισχυρισμοί των παρεμβαινόντων πρέπει να απορριφθούν.
12. Επειδή, όπως κρίθηκε με την απόφαση 3661/2005 της Ολομέλειας του Δικαστηρίου, καθ' ερμηνεία των διατάξεων των άρθρων 24 παρ. 2, 43 παρ. 2 και 101 παρ. 3 του Συντάγματος, η έγκριση και τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων οποιασδήποτε κλίμακας και η θέσπιση, με ρυθμίσεις κανονιστικού χαρακτήρα, πάσης φύσεως όρων δόμησης, επιβάλλεται να γίνονται, κατ' αρχήν, μόνο με την έκδοση προεδρικού διατάγματος. Και επιτρέπεται μεν οι όλως εντοπισμένες τροποποιήσεις των σχεδίων αυτών να επιχειρούνται με πράξη διάφορη του διατάγματος, οι εν λόγω, όμως, τροποποιήσεις παύουν να διατηρούν τον ειδικότερο χαρακτήρα τους, όταν αφορούν προστατευόμενες περιοχές του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος, οπότε οι σχετικές ρυθμίσεις πρέπει, και στην περίπτωση αυτή, να διενεργούνται με την έκδοση προεδρικού διατάγματος (Σ.τ.Ε. 939/2011, 2213/2008, 4558/2005, 3661/2005 Ολομ. κ.ά.). Εξάλλου, όπως επίσης έχει κριθεί, η τροποποίηση σχεδίου πόλεως ή η αναθεώρηση πολεοδομικής μελέτης είναι, κατ' αρχήν, εντοπισμένη από την άποψη του αρμόδιου για τη θέσπισή της οργάνου, όταν αφορά είτε ένα ακίνητο είτε μικρό αριθμό γειτονικών ακινήτων έστω και εάν αυτά ευρίσκονται σε διαφορετικά οικοδομικά τετράγωνα που δεν εμπίπτουν σε προστατευόμενες περιοχές, πλην, και στην περίπτωση αυτή η τροποποίηση δεν θεωρείται όλως εντοπισμένη, εφόσον συνιστά σημαντική πολεοδομική παρέμβαση για το συγκεκριμένο οικιστικό

- σύνολο (πρβλ. Σ.τ.Ε 874/2010, 861/2008 7μ., 3589/2007, 963/2007, 669/2007, 2956/2005, 2399/2001 κ.ά.). Εν προκειμένω, οι αιτούντες προβάλλουν ότι η πρώτη προσβαλλόμενη πράξη αναρμοδίως εκδόθηκε από το Νομόρχη, αφού έπρεπε να περιβληθεί τον τύπο του προεδρικού διατάγματος, δεδομένου ότι η πληττόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου αποτελεί σύνθετη πολεοδομική ρύθμιση, η οποία συνίσταται σε αναδιάταξη κοινόχρηστων και οικοδομήσιμων χώρων, με τον κατακερματισμό του παλαιού Ο.Τ. 306Α, τη δημιουργία του νέου Ο.Τ. 306Β και την επιβολή σε αυτό πρασιάς καθώς και με τη διενέργεια χαράξεων στο Ο.Τ. 304Α. Προβάλλεται ακόμη ότι ο μείζων χαρακτήρας της επίδικης ρύθμισης προκύπτει επιπλέον από το γεγονός ότι με το από 10.7.1979 π.δ. προβλέφθηκε μία μόνο έκταση κοινόχρηστου πρασίνου για την πολεοδομική ενότητα «Πηγαδάκια», αποτελούμενη από τα Ο.Τ. 306Α, 303Α και 304Α, με την δε επιχειρούμενη τροποποίηση ο ενιαίος αυτός κοινόχρηστος χώρος μειώνεται σε ποσοστό 35%. Όπως, όμως, αναφέρθηκε στη σκέψη 9, το Ο.Τ. 306Α, στο οποίο εμπίπτει το επίδικο, χαρακτηρίστηκε με το παραπάνω π.δ. ως χώρος πλατείας και όχι ως χώρος πρασίνου, περαιτέρω δε, σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα του ίδιου π.δ/τος., το Ο.Τ. 304Α,, στο οποίο δεν επέρχονται μεταβολές, χαρακτηρίστηκε ως οικοδομήσιμος χώρος. Εξάλλου, η μετατροπή τμήματος του Ο.Τ. 306Α από κοινόχρηστο χώρο πλατείας σε οικοδομήσιμο, συνοδευόμενη από την παρακολουθηματικού χαρακτήρα επιβολή προκηπίου στον δημιουργούμενο οικοδομήσιμο χώρο και την επιβαλλόμενη εισφορά σε γη για τη διάνοιξη της ήδη προβλεπόμενης οδού Μαβίλη, μεταξύ του νέου Ο.Τ. και του Ο.Τ. 304Α, δεν μπορεί να θεωρηθεί σημαντική πολεοδομική παρέμβαση για την περιοχή, η οποία να επιβάλει την τροποποίηση του σχεδίου με έκδοση προεδρικού διατάγματος. Ενόψει τούτων, ο λόγος αυτός ακυρώσεως πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος.
13. Επειδή, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 3, 4 παρ. 2 και 49 παρ. 1 του ν. 998/1979, ως πάρκα ή άλση, που βρίσκονται σε περιοχές εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 24 του Συντάγματος και των διατάξεων του ανωτέρω νόμου, θεωρούνται αντίστοιχοι χώροι που προβλέπονται από το ισχύον στην περιοχή ρυμοτομικό σχέδιο ως κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου. Οι παραπάνω προστατευτικές των δασών και δασικών εκτάσεων συνταγματικές και νομοθετικές διατάξεις δεν καταλαμβάνουν, κατά συνέπεια άλλους χώρους, έστω και αν η τυχόν υφιστάμενη σε αυτούς βλάστηση θα δικαιολογούσε, ενδεχομένως, την εισαγωγή ρυμοτομικής ρύθμισης για το χαρακτηρισμό τους ως κοινοχρήστων χώρων πρασίνου. Για την προστασία, εξάλλου, της υφισταμένης επί μη κοινοχρήστου πρασίνου βλάστησης, έχει πάντως εισαχθεί η ρύθμιση της διάταξης του άρθρου 40 παρ. 2 ν. 1337/1983, με την οποία προβλέπεται αρμοδιότητα της οικείας πολεοδομικής αρχής για την άδεια κοπής δένδρων (ΣτΕ 4531/2011, 4384/2009, 2145/2003). Με την αίτηση προβάλλεται ότι το Ο.Τ.306Α, στο οποίο περιλαμβάνεται το επίδικο ακίνητο, σε συνδυασμό με το

Ο.Τ. 303Α, που χαρακτηρίστηκε ως χώρος πρασίνου, αποτελούν μια ενιαία έκταση, η οποία φέρει πυκνή δασική βλάστηση από πεύκα και άλλα μεσογειακά δασικά είδη, και, συνεπώς, αποτελεί άλσος, κατά την έννοια των παραπάνω διατάξεων του ν.998/1979. Ενόψει τούτου, οι αιτούντες προβάλλουν ότι η παραπάνω ενιαία έκταση απολαύει της συνταγματικής προστασίας των δασών και η μετατροπή μέρους αυτής σε οικοδομήσιμο χώρο, που επιχειρείται με την πρώτη προσβαλλόμενη πράξη, είναι μη νόμιμη. Κατά τα αναφερόμενα στις προηγούμενες σκέψεις, το Ο.Τ. 306Α, με την ένταξή του στο σχέδιο δυνάμει του από 10.7.1979 π.δ., χαρακτηρίστηκε ως χώρος πλατείας και όχι ως χώρος πρασίνου. Επομένως, το επίδικο, ως τμήμα του παλαιού Ο.Τ. 306Α, δεν υπάγεται στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων του ν.998/1979, εφόσον δεν είχε προβλεφθεί από το σχέδιο ως χώρος πρασίνου, ανεξάρτητα από τη φυόμενη σε αυτό βλάστηση. Σε κάθε περίπτωση, από τα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτει ότι τα Ο.Τ. 306Α και 303Α, κατά το χρόνο ένταξής τους στο σχέδιο, δηλαδή κατά έτος 1979, είχαν δασικό χαρακτήρα (βλ. το 2028/22.5.2012 έγγραφο του Δασάρχη Πειραιά προς το Δικαστήριο στο οποίο διευκρινίζεται ότι η παραπάνω έκταση των δύο Ο.Τ. περιλαμβάνει ένα επίπεδο και ένα βραχώδες τμήμα, περαιτέρω δε αναφέρεται ότι στις Α/Φ έτους 1945 το επίπεδο τμήμα καλύπτεται από αγροστώδη βλάστηση και το βραχώδες τμήμα από φρυγανώδη βλάστηση, η δε ευρύτερη περιοχή είναι αγροτική με μονοετείς καλλιέργειες, ότι στις Α/Φ των ετών 1978, 1983 και 1989 το επίπεδο τμήμα εξελίσσεται σε οικιστική περιοχή, ενώ το βραχώδες τμήμα φέρει φρυγανώδη κάλυψη και μικρό αριθμό πεύκων (5-6) και ότι στις Α/Φ του έτους 1997 το βραχώδες τμήμα της εν λόγω έκτασης καλύπτεται από πεύκα, δασικούς θάμνους και φρυγανώδη βλάστηση). Κατόπιν των παραπάνω, ο λόγος ακυρώσεως με τον οποίο προβάλλεται ότι με τις προσβαλλόμενες πράξεις επιχειρείται μετατροπή άλσους σε οικοδομήσιμο χώρο και οικοδόμησή του είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

14. Επειδή, όπως έχει κριθεί (Σ.τ.Ε. 843/2009 7μ., 3908/2007 7μ.), εν όψει των διατάξεων του άρθρου 17 του Συντάγματος περί προστασίας της ιδιοκτησίας, ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις καθώς και άλλα ρυμοτομικά βάρη που επιβάλλονται κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας για την έγκριση και τροποποίηση σχεδίων πόλεων ή πολεοδομικών μελετών, με τον καθορισμό κοινοχρήστων χώρων, ή χώρων προοριζόμενων για κοινωφελείς εν γένει χρήσεις, δεν επιτρέπεται να διατηρούνται επί μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο, υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση, υπερβαίνει τα εύλογα όρια, χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεση των απαλλοτριώσεων σύμφωνα με τον νόμο. Επομένως, όταν οι πολεοδομικές αυτές δεσμεύσεις της ιδιοκτησίας διατηρούνται πέραν του ευλόγου κατά τις περιστάσεις χρόνου, χωρίς τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης των βαρυνομένων ακινήτων, ανακύπτει υποχρέωση του αρμόδιου κατά περίπτωση οργάνου της Διοίκησης να άρει τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή το ρυμοτομικό βάρος, η υποχρέωση δε

αυτή δεν αναιρείται από το γεγονός ότι για την άρση της απαλλοτρίωσης ή του βάρους απαιτείται η τροποποίηση του σχεδίου πόλεως ή της πολεοδομικής μελέτης, για την οποία ο νόμος προβλέπει την τήρηση ορισμένων διατυπώσεων. Εξάλλου, η Διοίκηση, όταν διαπιστώνει ότι συντρέχουν κατ' αρχήν οι προϋποθέσεις για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή ρυμοτομικού βάρους, είτε κατά την εξέταση σχετικού αιτήματος του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, που έχει υποβληθεί δια της διοικητικής οδού, είτε κατόπιν δικαστικής απόφασης, που ακυρώνει την άρνηση της Διοίκησης να ικανοποιήσει το σχετικό αίτημα, οφείλει να επιληφθεί προκειμένου να προβεί στην άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή του ρυμοτομικού βάρους και, ταυτόχρονα, να ρυθμίσει εκ νέου το πολεοδομικό καθεστώς του συγκεκριμένου ακινήτου, διότι με μόνη την άρση της απαλλοτρίωσης ή του βάρους το ακίνητο δεν καθίσταται αυτομάτως οικοδομήσιμο. Στη ρύθμιση αυτή προβαίνει η Διοίκηση, εν όψει της υποχρέωσής της που απορρέει από τη συνταγματικώς κατοχυρωμένη προστασία της ιδιοκτησίας, που, όπως προεκτέθηκε, δεν επιτρέπει την υπέρμετρη κατά χρόνο δέσμευσή της χωρίς τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, βάσει, όμως, των κριτηρίων που απορρέουν από το άρθρο 24 του Συντάγματος. Η Διοίκηση, δηλαδή, δεν δεσμεύεται να καταστήσει, άνευ ετέρου, το ακίνητο οικοδομήσιμο, αλλά οφείλει να εξετάσει αν συντρέχουν λόγοι που εξ αντικειμένου δεν επιτρέπουν τη δόμησή του, όπως όταν πρόκειται για ακίνητο 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. πυκνοδομημένος οικισμός, οικισμός παραδοσιακός κατά τις διατάξεις του ν. 1577/1985, οικισμός υπαγόμενος στις διατάξεις του ν. 3028/2002, οικισμός σε περιοχή φυσικού κάλλους, οικισμός σε περιοχή προστασίας της φύσεως κ.λπ.), αφετέρου τις πολεοδομικές ανάγκες, όπως, ιδίως, η ανάγκη δημιουργίας κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, και, τέλος, τις δεσμεύσεις και κατευθύνσεις τυχόν υφισταμένου χωροταξικού σχεδίου ή Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή άλλων συναφών σχεδίων, προκειμένου να αποφεύγονται οι αποσπασματικές ρυθμίσεις. Εν όψει δε όλων των ανωτέρω εκτιμήσεων, η Διοίκηση οφείλει να κρίνει αν η ιδιοκτησία πρέπει, για κάποιο νόμιμο λόγο, να παραμείνει εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού ή να δεσμευθεί εκ νέου, με την επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή ρυμοτομικού βάρους, εφόσον συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται η δυνατότητα αποζημίωσης των θιγομένων ιδιοκτητητών, ή να καταστεί οικοδομήσιμη, είτε με τους γενικούς όρους δόμησης είτε, ενδεχομένως, με ειδικούς όρους δόμησης, που πρέπει να καθορισθούν (Σ.τ.Ε. 1538/2014, 1154/2014, 843/2009 7μ., 3908/2007 7μ., Π.Ε. 213-15/2006 5μ. κ.ά.). Από τα ανωτέρω παρέπεται ότι με μόνη τη δημοσίευση δικαστικής

απόφασης, με την οποία κρίνεται ότι συντρέχει υποχρέωση άρσης της απαλλοτρίωσης ή του ρυμοτομικού βάρους, και μέχρι την ολοκλήρωση, κατά τα ανωτέρω, της τροποποίησης του σχεδίου πόλεως ή της πολεοδομικής μελέτης, το ακίνητο δεν καθίσταται οικοδομήσιμο, αλλά παραμένει πολεοδομικώς αρρυθμιστο και, συνεπώς, μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας με την τροποποίηση του σχεδίου δεν επιτρέπεται να εκδοθεί οικοδομική άδεια. Εξάλλου, κατά την ανωτέρω εκτίμηση της Διοίκησης σχετικά με το επιβλητέο μετά την άρση της απαλλοτρίωσης ή του ρυμοτομικού βάρους πολεοδομικό καθεστώς, η κρίση περί αδυναμίας αποζημίωσης των θιγομένων ιδιοκτητών για την συντέλεση της απαλλοτρίωσης, η οποία συνεπάγεται κατ' αρχήν απαγόρευση επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης, πρέπει, επίσης, να είναι νομίμως και ειδικώς αιτιολογημένη. Εν προκειμένω, με την κρινόμενη αίτηση προβάλλεται ότι η πρώτη προσβαλλόμενη νομαρχιακή απόφαση για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου είναι ακυρωτέα ως αναιτιολόγητη, διότι με αυτήν κοινόχρηστος χώρος ζωτικής σημασίας καθίσταται οικοδομήσιμος χωρίς ο Νομάρχης και το οικείο Σ.Χ.Ο.Π. να διαλάβουν οποιαδήποτε αιτιολογία ως προς την σημασία του και την ανάγκη διατήρησής του ως κοινόχρηστου και χωρίς να ερευνήσουν τη δυνατότητα κάλυψης των σχετικών κονδυλίων για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, παρά την αντίθετη γνώμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βούλας. Οι αιτούντες προβάλλουν ακόμη ότι η έκταση των Ο.Τ. 306Α και 303Α είναι ο μοναδικός κοινόχρηστος χώρος πρασίνου στην πολεοδομική ενότητα «Πηγαδάκια» καθώς και ότι με τις 145/2007 και 147/2007 αποφάσεις του ο Δήμος Βούλας εξεδήλωσε τη σαφή πρόθεσή του να προχωρήσει στη συντέλεση της απαλλοτρίωσης με σύναψη δανείου. Κατά τα παρατιθέμενα στη σκέψη 9, κατόπιν της έκδοσης της 1004/2006 απόφασης του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών για την άρση της επίδικης απαλλοτρίωσης, ο Δήμος Βούλας δικαιολόγησε την πολεοδομική ανάγκη επανεπιβολής της με τον ισχυρισμό ότι οι χώροι πρασίνου στη συνοικία «Πηγαδάκια» είναι λιγοστοί, χωρίς όμως συγκεκριμένη μνεία του εμβαδού και την ειδικότερης θέσης αυτών των χώρων. Στο 5029/27.1.2012 έγγραφο της Διεύθυνσης Τ.Υ. και Π. του ίδιου Δήμου αναφέρεται ότι το κατά προσέγγιση εμβαδόν της παραπάνω συνοικίας «Πηγαδάκια» είναι 715 στρέμματα, το δε εμβαδόν των κοινόχρηστων χώρων ανέρχεται σε 7 στρέμματα, συμπεριλαμβανομένης της έκτασης των Ο.Τ. 303Α και πρώην 306Α, ήδη 306Α και 306Β, η οποία έχει εμβαδόν 5,7 στρέμματα. Στο απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου που προσκομίζουν οι παρεμβαίνοντες εμφανίζεται η ύπαρξη και άλλου κοινόχρηστου χώρου πλατείας στην ίδια περιοχή, παρά την οδό Χαλκίδος, ενώ από το ίδιο απόσπασμα του σχεδίου όπως και από ορθοφωτογραφίες της «Κτηματολόγιο Α.Ε.» ετών λήψης 2007 - 2009, που προσκομίζονται από τον καθού Δήμο, προκύπτει η γειτνίαση της πολεοδομικής ενότητας με εκτεταμένο άλσος εκτός σχεδίου στα ανατολικά

(βλ. και την από 8.5.2013 αίτηση αναιρέσεως ενώπιον του Αρείου Πάγου του καθού Δήμου, που προσκομίζεται από τον ίδιο και στην οποία αναφέρεται ότι «η περιοχή Πηγαδάκια ... είναι μια μικρή σε έκταση περιοχή του Δήμου Βούλας και περικλείεται βόρεια από τη Λεωφόρο Βάρης - Βάρκιζας, δυτικά από την παραλιακή, ήδη Κ. Καραμανλή, ... ανατολικά προς την πλευρά της Βάρης από το κατάφυτο κτήμα Κανελλόπουλου και στη συνέχεια από λοφίσκο με δασική βλάστηση και νότια από λοφίσκο κατάφυτο επίσης, γνωστό ως λοφίσκο Τάσιανη, προς την πλευρά της Βουλιαγμένης. ...»). Εξάλλου, από τις ανωτέρω 145/2007 και 147/2007 αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου δεν μπορεί να συναχθεί σοβαρή πρόθεση και δυνατότητα για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, εφόσον με αυτές ελήφθη απλώς η απόφαση για τη λήψη δανείου από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων για την αποζημίωση των παρεμβαινόντων, χωρίς να προκύπτει ούτε η σύναψη του δανείου αυτού, ούτε η εγγραφή στον προϋπολογισμό του Δήμου του απαιτούμενου κονδυλίου, το οποίο, κατά το σχετικό σημείωμα της Διευθύντριας Τεχνικών Υπηρεσιών, ανέρχεται σε 1.241.276 ευρώ, ενώ τα στοιχεία που προσκομίζονται από τον καθού Δήμο σχετικά με την οικονομική του δυνατότητα δεν μπορούν να ασκήσουν επιρροή, ως πολύ μεταγενέστερα της διαδικασίας που οδήγησε στην έκδοση της πρώτης προσβαλλόμενης πράξης για την τροποποίηση του σχεδίου (πρβλ. ΣτΕ 270/2008, 1154/2014, 1530/2014, 2867/2015). Με τα δεδομένα αυτά, λαμβανομένων υπόψη του χαρακτήρα της περιοχής «Πηγαδάκια» ως «εξοχικού οικισμού» με πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δομήσεως των κατοικιών, της άοριστης αναφοράς των οργάνων του Δήμου στην ύπαρξη «λιγοστών χώρων πρασίνου στην περιοχή», της άμεσης γειτνίασης της περιοχής αυτής με εκτεταμένες περιοχές πρασίνου εκτός σχεδίου, του γεγονότος ότι με την πληττόμενη τροποποίηση επέρχεται μείωση του κοινόχρηστου χώρου πλατείας στην έκταση των Ο.Τ. 303Α και πρώην 306Α αλλά διατήρησή του κατά το μεγαλύτερο μέρος αυτής καθώς και του γεγονότος ότι από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη του Νομάρχη δεν προκύπτει σοβαρή πρόθεση και δυνατότητα του Δήμου Βούλας για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης με την καταβολή ποσού ύψους 1.241.276 ευρώ, η προσβαλλόμενη νομαρχιακή απόφαση για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου αιτιολογείται επαρκώς, είναι δε απορριπτέοι οι αντίθετοι ισχυρισμοί των αιτούντων.

15. Επειδή, περαιτέρω προβάλλεται ότι η προσβαλλόμενη 65/4.8.2011 άδεια οικοδομής, όπως αναθεωρήθηκε με την 99/9.12.2011 πράξη, είναι πλημμελής, κατά το μέρος που με αυτήν αφενός επιτράπη η ανέγερση του κτιρίου Κ1 με τέσσερις ορόφους αντί τριών, όπως κατ' ανώτατο όριο προβλέπεται από τα π.δ/τα της 25.10.1974 και της 10.7.1979, αφετέρου επιτράπη, κατ' επίκληση των διατάξεων του άρθρου 9 παρ. 7 και 8 του ΓΟΚ/1985, η ανέγερση και των δύο κτιρίων Κ1 και Κ2 καθ' υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου από τα παραπάνω π.δ/τα ύψους των 11 μέτρων. Οι αιτούντες ισχυρίζονται ειδικότερα

ότι στην κρινόμενη περίπτωση πρέπει να εφαρμοσθεί η διάταξη της παρ.9 του άρθρου 9 του ΓΟΚ/1985 και όχι η παρ.8 του ίδιου άρθρου, λόγω του ότι η περιοχή της Βούλας εμπίπτει στην έννοια των περιοχών ειδικών χρήσεων της πιο πάνω παραγράφου 9, εξαιτίας του χαρακτήρα της ως εξοχικού οικισμού και «κηπούπολης», όπως αυτός διαμορφώνεται από τους προβλεπόμενους στα προαναφερόμενα προεδρικά διατάγματα αυστηρούς λοιπούς όρους δόμησης (αρτιότητα 1.000 τ.μ., κάλυψη 20%, συντελεστής δομήσεως 0,60), αν δε ήθελε θεωρηθεί εφαρμοστέα η παρ.8 του άρθρου 9, αυτή αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος, διότι επάγεται επιδείνωση των όρων δομήσεως, και συγκεκριμένα του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους των οικοδομών. Όπως αναφέρθηκε στη σκέψη 9, η παρ. 7 του άρθρου 9 του ΓΟΚ/1985 απευθύνεται στον κανονιστικό νομοθέτη και καθορίζει το μέγιστο ύψος το οποίο επιτρέπεται να θεσπίζει ο νομοθέτης αυτός κατά την έγκριση ή την τροποποίηση των ισχυόντων πολεοδομικών σχεδίων, η οποία πρέπει να διενεργείται ορθολογικά, με την θέσπιση ειδικών όρων δόμησης, κατόπιν μελέτης των τοπικών συνθηκών και της φυσιολογίας κάθε περιοχής και με τη συμμετοχή του αρμόδιου Ο.Τ.Α και των ενδιαφερόμενων πολιτών, η δε παρ. 8 του ίδιου άρθρου καταργεί μόνο τις προϊσχύουσες γενικές και ειδικές διατάξεις που προβλέπουν διαφορετικό τρόπο καθορισμού του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των οικοδομών, ή καθιερώνουν ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο ύψος που αντιστοιχεί στον σ.δ. της περιοχής, όχι όμως τις ειδικές διατάξεις π.δ/των με τα οποία καθορίζεται κατά περιοχή ανώτατο ύψος κτιρίων, εφ' όσον βεβαίως αυτό είναι μικρότερο του ήδη ανώτατου επιτρεπόμενου. Εν προκειμένω, με την προσβαλλόμενη άδεια οικοδομής επετράπη η ανέγερση του κτιρίου 1 με τέσσερις ορόφους και ύψος 13,00 μ., και του κτιρίου 2 με τρεις ορόφους και στέγη και ύψος 12,00 μ. χωρίς τη στέγη, βάσει των παρ. 7 και 8 του άρθρου 9 του ΓΟΚ/1985, χωρίς να προκύπτει ότι για την περιοχή της Βούλας έχει εκδοθεί κανονιστική πράξη καθορισμού του επιτρεπόμενου ύψους των οικοδομών, εντός των ορίων που θεσπίζονται με την ανωτέρω παράγραφο 7 του άρθρου 9 και κατά συνεκτίμηση των προαναφερόμενων κριτηρίων. Η παράλειψη έκδοσης, όμως, της παραπάνω κανονιστικής πράξης για τη θέσπιση του επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων έχει ως αποτέλεσμα την εφαρμογή του προϊσχύοντος πολεοδομικού καθεστώτος της επίμαχης περιοχής, δηλαδή των ειδικών όρων δόμησης που καθορίζονται από τα π.δ/τα της 25.10.1974 και της 10.7.1979, τα οποία προέβλεπαν ανώτατο ύψος κτιρίων 11,00 μ., δηλαδή μικρότερο του ήδη ανώτατου επιτρεπόμενου (πρβλ. ΣτΕ 4914/2013). Συνεπώς, η προσβαλλόμενη άδεια οικοδομής, όπως ισχύει, είναι μη νόμιμη, κατά το μέρος που με αυτήν επιτρέπεται η ανέγερση των δύο κτιρίων του συγκροτήματος με ύψος μεγαλύτερο των 11,00 μ., καθώς και η ανέγερση τέταρτου ορόφου στο κτίριο 1, κατά τα βασίμως προβαλλόμενα με την αίτηση.

16. Επειδή, στο άρθρο 1 παρ. 6 της κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 3 παρ. 3 του

Ν. 1577/85 (ΓΟΚ) εκδοθείσας 31252/1530/20/29.5.87 απόφασης του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. με τίτλο «Σύσταση, σύνθεση και λειτουργία Επιτροπών Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.)» (Δ' 482) ορίζεται ότι «Η Πρωτοβάθμια ΕΠΑΕ ασκεί έλεγχο στις παρακάτω περιπτώσεις: α). ... στ) Για κτίρια, που έχουν όψη σε πλατείες, σε δρόμους πλάτους μεγαλύτερου ή ίσου των 20μ. ή ανεγείρονται σε δρόμους με στοές και σε δρόμους και σε ζώνες ιδιαίτερης για την πόλη σημασίας κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. ζ) ...». Με την αίτηση προβάλλεται ότι η προσβαλλόμενη άδεια οικοδομής είναι μη νόμιμη, διότι με αυτή επετράπη η διάσπαση των όγκων του συγκροτήματος σε δύο κτίρια κατά παράβαση του σκοπού των όρων δόμησης των από 25.10.1974 και 10.7.1979 π.δ., με τους οποίους θεσπίσθηκε μικρό ποσοστό κάλυψης και το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δομήσεως, ώστε να επιτυγχάνεται κατά το δυνατόν η δημιουργία ενιαίων ακάλυπτων χώρων πρασίνου, σε κάθε δε περίπτωση οι αιτούντες ισχυρίζονται ότι για τη διάσπαση των όγκων έπρεπε να είχε προηγηθεί γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε., ενόψει και της θέσης του συγκροτήματος επί του όμορου χώρου πλατείας του νέου Ο.Τ. 306Α. Από τη διάταξη της παρ.4 του άρθρου 9 του ΓΟΚ/1985, που παρατέθηκε στη σκέψη 9, προκύπτει ότι μόνη προϋπόθεση για την ανέγερση στο ίδιο οικόπεδο περισσότερων του ενός κτιρίων, μη εφαπτομένων, είναι να απέχουν μεταξύ τους απόσταση Δ, δεν συνάγεται δε οποιαδήποτε άλλη προϋπόθεση ως προς τη θέση των κτιρίων, εφόσον δεν σημειώνεται υπέρβαση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης, ούτε τα προβαλλόμενα από τους αιτούντες βρίσκουν έρεισμα στις ρυθμίσεις των π.δ/των ένταξης στο σχέδιο της περιοχής «Πηγαδάκια». Εν προκειμένω, από την τεχνική - αιτιολογική έκθεση που συνοδεύει την άδεια οικοδομής προκύπτει και δεν αμφισβητείται από τους αιτούντες ότι με την ανεγειρόμενη οικοδομή δεν γίνεται ούτε παραβίαση της απόστασης Δ ούτε υπέρβαση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης, εφόσον η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη στο επίμαχο ακίνητο είναι 317,55 τ.μ. (δηλαδή 20%), ενώ η κάλυψη που πραγματοποιείται είναι 316,10 τ.μ. Περαιτέρω, επειδή το ανεγειρόμενο κτιριακό συγκρότημα έχει όψη στο Ο.Τ. 306Α, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως κοινόχρηστος χώρος πλατείας, η παραπάνω τεχνική - αιτιολογική έκθεση της προσβαλλόμενης άδειας και το διάγραμμα κοπής δένδρων εγκρίθηκαν με τα 14/2.6.2011 και 23/22.9.2011 αντιστοίχως πρακτικά της Ε.Π.Α.Ε., κατά τα προβλεπόμενα στην περ. στ. της παρ.6 του άρθρου 1 της 31252/1530/20/29.5.87 απόφασης του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., ειδικότερη δε γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε. για τη διάσπαση των όγκων του συγκροτήματος δεν απαιτείται από τις διατάξεις της εν λόγω υπουργικής απόφασης. Επομένως, ο προβαλλόμενος λόγος ακυρώσεως πρέπει να απορριφθεί.

17. Επειδή, κατόπιν των παραπάνω, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή κατά το μέρος που στρέφεται κατά της δεύτερης προσβαλλόμενης 65/4.8.2011 άδειας οικοδομής, όπως αναθεωρήθηκε με την τρίτη



προσβαλλόμενη 99/9.12.2011 πράξη αναθεώρησης, και να απορριφθεί κατά τα λοιπά, αντιστοίχως δε να γίνει εν μέρει δεκτή η παρέμβαση.