

## **ΣΤΕ 940/2016 [Παράνομες κατασκευές καθ' υπέρβαση οικοδομικής άδειας]**

### **Περίληψη**

-Στην περίπτωση κατά την οποία δεν παραβιάζονται οι ισχύοντες όροι δόμησης ή περιορισμοί χρήσης ούτε άλλη ουσιαστική πολεοδομική διάταξη, δεν απαιτείται κατά την ήδη ισχύουσα ρύθμιση, ως τύπος απαιτούμενος για την έκδοση της έκθεσης αυτοψίας, να ειδοποιείται ο ενδιαφερόμενος να μεριμνήσει για την έκδοση της οικείας οικοδομικής άδειας ή την αναθεώρηση τυχόν υφιστάμενης άδειας. Δεν αποκλείεται πάντως, στην περίπτωση αυτή να υποβληθεί με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου, αίτηση για την έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, με σκοπό τη νομιμοποίηση της κατασκευής, τόσο πριν από την έκδοση έκθεσης αυτοψίας όσο και μετά την έκδοσή της, εντός του διαστήματος που προβλέπεται για την άσκηση ένστασης κατά της έκθεσης αυτοψίας, οπότε η εκτέλεση της έκθεσης κατά το μέρος που αφορά την κατεδάφιση αναστέλλεται κατά το διάστημα που κατά νόμον απαιτείται για την έκδοση ή αναθεώρηση της άδειας, εφόσον δε, εκδοθεί ή αναθεωρηθεί η σχετική άδεια, η έκθεση αυτοψίας δεν δύναται πλέον να εκτελεσθεί κατά το μέρος αυτό. Κατ' εξαίρεση, έγγραφη ειδοποίηση του ενδιαφερόμενου ως προϋπόθεση έκδοσης έκθεσης αυτοψίας απαιτείται μόνο για κατασκευές, για τη νομιμοποίηση των οποίων απαιτείται αναθεώρηση ισχύουσας οικοδομικής άδειας, εφόσον έχουν τηρηθεί βάσει της άδειας αυτής τα προβλεπόμενα περιγράμματα και οι συντελεστές δόμησης και όγκου.

-Για το λυσιτελές της προσβολής από τον διοικούμενο λόγο ακυρώσεως περί μη κυρώσεως του δικαιώματος προηγούμενης ακρόασης πριν από την έκβαση δυσμενούς για αυτόν πράξης, απαιτείται και παράλληλη αναφορά των ισχυρισμών που αυτός θα προέβαλε προς τη Διοίκηση αν είχε κληθεί.

-Οι ισχυρισμοί που προβλήθηκαν με την ένσταση της εκκαλούσας κατά της έκθεσης αυτοψίας δεν ήταν ουσιώδεις, διότι, στην προκειμένη περίπτωση ήταν κρίσιμο το ότι κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι ο επίμαχος χώρος του υπογείου είχε μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης η οποία μπορούσε οποτεδήποτε να πραγματοποιηθεί, αφού είχαν τοποθετηθεί ηλεκτρικές συσκευές, εντοιχισμένα έπιπλα και εν γένει το τμήμα αυτό είχε διαμορφωθεί κατά τρόπο που επέτρεπε τη χρήση κατοικίας και όχι αποθήκης ή άλλων βοηθητικών χρήσεων που ορίζονται στην άδεια. Εφόσον δεν περιλαμβανόταν στην οικοδομική άδεια, η διαπιστωθείσα κατά την αυτοψία, συγκεκριμένη διαμόρφωση του τμήματος αυτού του υπογείου, δηλαδή ο εξοπλισμός του ως χώρου κύριας χρήσης, η απόφαση της Επιτροπής ήταν νομίμως και επαρκώς αιτιολογημένη ως προς το ζήτημα της ανεπίτρεπτης μεταβολής της, προβλεπόμενης στην οικοδομική άδεια, βοηθητικής χρήσης του εν λόγω τμήματος του υπογείου, όπως

ορθώς έκρινε το δικάσαν με την προσβαλλόμενη απόφασή του, ο δε λόγος εφέσεως που προβάλλεται κατά των ανωτέρω κρίσεων της εκκαλούμενης είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

-Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΓΟΚ 1985, εφόσον από τα υφιστάμενα στον φάκελο σχέδια δεν προέκυπταν οι διαστάσεις του δώματος οι οποίες διαπιστώθηκαν κατά την αυτοψία, κατ'ακολουθίαν δε και η σύμφωνη με την οικοδομική άδεια ανέγερση του δώματος, αιτιολογημένα κρίθηκε από την Επιτροπή ότι η εν λόγω κατασκευή ήταν αυθαίρετη, όπως ορθώς έκρινε, σύμφωνα με τα ανωτέρω, το δικάσαν Διοικητικό Εφετείο Πατρών. Επομένως, ο προαναφερθείς λόγος εφέσεως πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος.

-Με το δικόγραφο της κρινόμενης έφεσης επαναλαμβάνονται οι ισχυρισμοί που είχαν προβληθεί και στον πρώτο βαθμό, χωρίς να πλήττονται οι ανωτέρω ειδικές σκέψεις της εκκαλούμενης απόφασης, κατά τις οποίες η δημιουργία χώρου κάτω από τη σκάλα και ο ημιυπαίθριος χώρος δεν προβλέπονται στις μελέτες και τα σχέδια της οικοδομικής άδειας και ορθώς χαρακτηρίστηκαν ως αυθαίρετες. Ανεξαρτήτως, όμως, του ότι με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ΓΟΚ 1985, τις οποίες επικαλείται η εκκαλούσα, δεν προβλέπεται ότι επιτρέπονται άνευ αδείας οι παραπάνω κατασκευές, αλλά χορηγείται εξουσιοδότηση στον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε να ρυθμίσει τα θέματα εφαρμογής που αναφέρονται στο άρθρο αυτό με τον κτιριοδομικό κανονισμό, και ανεξαρτήτως επίσης, του ζητήματος αν οι ανωτέρω κατασκευές προσμετρώνται ή όχι στο συντελεστή κάλυψης του οικοπέδου και στον συντελεστή δόμησης, πάντως, τα επίμαχα κτίσματα δεν περιλαμβάνονται στις κατασκευές οι οποίες μπορεί να πραγματοποιηθούν χωρίς την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας. Εφόσον οι εν λόγω επίμαχες κατασκευές είχαν πραγματοποιηθεί καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας, ορθώς κρίθηκε με την εκκαλούμενη ότι ήταν αιτιολογημένη η απόφαση της Επιτροπής Εξέτασης Ενστάσεων Αυθαιρέτων που απέρριψε την ένσταση της εκκαλούσας, όσα δε περί του αντιθέτου προβάλλονται με την υπό κρίση έφεση πρέπει να απορριφθούν.

-Η τυχόν εκ των υστέρων, χωρίς άδεια της πολεοδομικής αρχής επαναδιαμόρφωση της οριστικής στάθμης του εδάφους δεν συνεπάγεται και εξάλειψη του αυθαιρέτου που διαπιστώθηκε αρχικώς, αλλά συναρτάται με την εκ των υστέρων αποκατάσταση της διαπιστωθείσας υπέρβασης. Όπως αναφέρθηκε, οι ισχυρισμοί της εκκαλούσας ότι η διαφορά 0,20 μ. ύψους στο υπόγειο οφείλεται στη μόνωση που είχε τοποθετηθεί δεν είχαν προβληθεί με την ένσταση κατά της έκθεσης αυτοψίας, αλλά το πρώτον ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Πατρών, το οποίο μάλιστα τους απέρριψε με τις πιο πάνω ειδικότερες αιτιολογίες. Κατά συνέπεια, ορθώς απορρίφθηκε από το δικάσαν ο λόγος ακυρώσεως ότι η ανωτέρω υπέρβαση του ύψους του υπογείου οφείλεται στην τοποθέτηση μόνωσης, ο προαναφερθείς δε λόγος εφέσεως, με τον οποίο άλλωστε δεν πλήττονται οι πιο πάνω αιτιολογίες με βάση τις οποίες απέρριψε το δικάσαν τους

ισχυρισμούς της εκκαλούσας για την υπέρβαση του ύψους του υπογείου λόγω της μόνωσης, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος.

**Πρόεδρος:** Αγγ. Θεοφιλοπούλου

**Εισηγητής:** Δ. Βασιλειάδης

**Δικηγόροι:** Κων. Κατηφόρης, Αθαν. Καρέλας

### Βασικές Σκέψεις

2.Επειδή, με την έφεση αυτή ζητείται, παραδεκτώς, η εξαφάνιση της απόφασης 455/2007 του Διοικητικού Εφετείου Πατρών, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση ακυρώσεως της εκκαλούσας κατά της από 11.7.2001 (πρακτικό 102) απόφασης της Επιτροπής Εξέτασης Ενστάσεων Αυθαιρέτων και έγινε δεκτή η παρέμβαση του Γ. Μανίκα. Με την ως άνω απόφαση της Επιτροπής απορρίφθηκε, εν μέρει, ένσταση της εκκαλούσας κατά της 5757/00/11.4.2001 έκθεσης αυτοψίας, με την οποία χαρακτηρίστηκαν ως αυθαίρετες και κατεδαφιστέες διάφορες κατασκευές, που πραγματοποιήθηκαν καθ'υπέρβαση της 578/1994 οικοδομικής άδειας σε οικοδομή κειμένη στο Τέρμα Σελέμνου Ρίου Πατρών, και επιβλήθηκαν πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, ύψους 705.377,5 δρχ. και 141.075,5 δρχ., αντίστοιχα.

3.Επειδή, με τον ν. 3852/2010 (Α'87) συνεστήθησαν, ως οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης δευτέρου βαθμού, οι περιφέρειες και καταργήθηκαν οι νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις, οι ενιαίες νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις και τα νομαρχιακά διαμερίσματα (άρθρα 3 και 283 παρ. 2, αντίστοιχα), μεταφέρθηκαν δε στους οικείους δήμους αρμοδιότητες που προηγουμένως ανήκαν στις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις ή σε κρατικά όργανα (άρθρα 94 και 95). Ως προς τις εκκρεμείς δίκες των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων που καταργήθηκαν, ο ν. 3852/2010 διέλαβε στο άρθρο 283 ειδικές μεταβατικές διατάξεις, με τις οποίες ορίστηκαν, αρχικώς, τα ακόλουθα: «1. [...] 2. [...] Οι εκκρεμείς, κατά την έναρξη ασκήσεως των αρμοδιοτήτων τους, δίκες των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων, συνεχίζονται, αυτοδικαίως, από τις ιδρυόμενες περιφέρειες, χωρίς να διακόπτονται και χωρίς να απαιτείται ειδική διαδικαστική πράξη συνέχισης για την κάθε μία από αυτές [...]». Εν συνεχεία, με το άρθρο 6 παρ. 13 του ν. 4071/2012 (Α' 85), η ισχύς του οποίου άρχισε, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 47 αυτού, από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ήτοι από 11.4.2012, αντικαταστάθηκε το τρίτο εδάφιο της ως άνω παραγράφου 2 του άρθρου 283 του ν. 3852/2010 και ορίστηκε ότι «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». Από τις παραπάνω διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 283 του ν. 3852/2010, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 6 παρ. 13 του ν. 4071/2012,

προκύπτει ότι οι εκκρεμείς δίκες των πρώην Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων που έχουν ως αντικείμενο τον έλεγχο πράξεων ή παραλείψεων οργάνων τους, οι οποίες είχαν εκδοθεί ή συντελεστεί κατ' εφαρμογήν της νομοθεσίας σχετικά με την έκδοση οικοδομικών αδειών, τον προέλεγχο αυτών, τον έλεγχο των σχετικών μελετών, καθώς και τον έλεγχο και την επιβολή προστίμων για τις αυθαίρετες κατασκευές σύμφωνα με το π.δ. 267/1998, συνεχίζονται μετά την 11.4.2012, δηλαδή μετά την ισχύ του ν. 4071/2012, αυτοδικαίως και χωρίς άλλη διατύπωση από τους δήμους οι οποίοι ασκούν τις εν λόγω αρμοδιότητες.

4.Επειδή, από τα αποδεικτικά επίδοσης που υπάρχουν στον φάκελο προκύπτει ότι αντίγραφα της κρινόμενης έφεσης και της πράξης του Προέδρου του Ε' Τμήματος με την οποία ορίσθηκαν δικάσιμος και εισηγητής επιδόθηκαν νομίμως και εμπροθέσμως στους εφεσιβλήτους Γ. Μανίκα και την, καταργηθείσα στη συνέχεια, Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Αχαΐας. Σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν στην προηγούμενη σκέψη, μετά την κατάργηση της Ν.Α. Αχαΐας και τη σύσταση της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος η παρούσα δίκη νομίμως συνεχίζεται αυτοδικαίως, δυνάμει του άρθρου 6 παρ. 13 του ν. 4071/2012, κατά του Δήμου Πατρέων αντί της ανωτέρω Περιφέρειας, η παράσταση της οποίας στο ακροατήριο πρέπει να κηρυχθεί άκυρη, νομίμως δε συζητήθηκε η υπόθεση αν και δεν παρέστησαν οι εφεσίβλητοι.

5.Επειδή, στο άρθρο 22 του Γ.Ο.Κ. 1985 (ν. 1577/1985, Α'210), όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 2831/2000 (Α' 140) και ίσχυε τον κρίσιμο χρόνο σύνταξης της προαναφερθείσας έκθεσης αυτοψίας και έκδοσης της από 11.7.2001 απόφασης της Επιτροπής Εξέτασης Ενστάσεων Αυθαιρέτων, ορίζεται ότι «1. Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται οικοδομική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας [...] 3. Κάθε κατασκευή που εκτελείται α) χωρίς την άδεια της παρ. 1 ή β) καθ' υπέρβαση της άδειας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του ν. 1337/1983 όπως ισχύουν. Αυθαίρετη κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας η κατασκευή παύει να είναι κατεδαφιστέα και επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας άρχισε η ανέγερση της κατασκευής έως την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Δεν επιβάλλονται τα παραπάνω πρόστιμα σε περίπτωση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου. Στην περίπτωση αυτήν η αναθεώρηση πρέπει να εκδοθεί εντός τεσσάρων (4) μηνών από τη σχετική έγγραφη ειδοποίηση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή από την

υποβολή των σχετικών δικαιολογητικών από τον υπόχρεο». Περαιτέρω, στο άρθρο 1 του π.δ. 267/1998 «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης νέων αυθαιρέτων κατασκευών, τρόπος εκτίμησης της αξίας και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών» (Α'195), ορίζεται ότι «1. Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου με εξαίρεση τις περιπτώσεις του άρθρου 5 του παρόντος, γίνεται ύστερα από αυτοψία υπαλλήλου της κατά τόπο αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, που συντάσσει επί τόπου σχετική έκθεση. Η έκθεση αυτή αφορά το αυθαίρετο και μόνο και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του [...] 2. Στην έκθεση αναφέρεται η θέση του αυθαιρέτου με οδοιπορικό σκαρίφημα, όπου απαιτείται, συνοπτική περιγραφή με σκαρίφημα, οι διαστάσεις του καθώς και οι πολεοδομικές διατάξεις που παραβιάστηκαν. Η ίδια έκθεση περιλαμβάνει υπολογισμό της αξίας του αυθαιρέτου και επιβολή των προστίμων της παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Περιλαμβάνεται επίσης σημείωση ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία (30) ημερών από την ημερομηνία τοιχοκόλλησης της έκθεσης, να υποβάλλει ένσταση ή αίτηση και δήλωση ότι αποδέχεται ανεπιφύλακτα την έκθεση και τις τυχόν διορθώσεις [...]» στο δε άρθρο 4 του ίδιου π.δ. ορίζεται ότι «1. Κατά της έκθεσης αυτοψίας μπορεί να κάνει ένσταση κάθε ενδιαφερόμενος [...] 4. Η ένσταση εξετάζεται από τετραμελή επιτροπή [...] Η επιτροπή μπορεί να αναβάλει μόνο μια φορά τη λήψη της απόφασης, ανακοινώνει δε κατά τη συζήτηση αυτή τη νέα ημερομηνία συζήτησης [...] Η επιτροπή, αφού εξετάσει τις απόψεις του ενδιαφερομένου, αποφαινεται οριστικά επί της ένστασης, με αιτιολογημένη απόφαση, η οποία αναγράφεται πάνω στην ένσταση και υπογράφεται από τα μέλη [...] Η απόφαση της επιτροπής είναι οριστική. Αν απορριφθεί η ένσταση το αυθαίρετο κατεδαφίζεται μέσα σε 10 ημέρες από την έκδοση της απόφασης είτε από τον κύριο ή τους συγκυρίους του αυθαιρέτου είτε από την αρμόδια πολεοδομική αρχή, τα δε πρόστιμα όπως τελικά οριστικοποιήθηκαν από την επιτροπή, βεβαιώνονται στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία εισπράττονται ως δημόσιο έσοδο και αποδίδονται εξ ολοκλήρου στο Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.) [...]».

6.Επειδή, από τον συνδυασμό των προαναφερθεισών διατάξεων του άρθρου 22 παρ. 3 του Γ.Ο.Κ. 1985 και του π.δ. 267/1998 προκύπτει ότι για τον χαρακτηρισμό κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας και την επιβολή των κατά νόμο προστίμων με έκθεση αυτοψίας εκδιδομένη κατά τις διατάξεις αυτές αρκεί η διαπίστωση ότι η κατασκευή εκτελέστηκε χωρίς να έχει προηγουμένως εκδοθεί οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση εκδοθείσας άδειας ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε με δικαστική απόφαση (Σ.τ.Ε. Ολομ. 3500/2009, 3105/1990), χωρίς να απαιτείται και η διαπίστωση ότι πρόκειται για κατασκευή, με την οποία παραβιάζονται πολεοδομικές διατάξεις. Ειδικότερα, στην περίπτωση κατά την οποία συντρέχει μία από τις ανωτέρω προϋποθέσεις, αλλά δεν παραβιάζονται οι ισχύοντες όροι δόμησης ή περιορισμοί χρήσης ούτε άλλη ουσιαστική πολεοδομική διάταξη, δεν απαιτείται κατά την ήδη ισχύουσα ρύθμιση, ως τύπος απαιτούμενος για την έκδοση

της έκθεσης αυτοψίας, να ειδοποιείται ο ενδιαφερόμενος να μεριμνήσει για την έκδοση της οικείας οικοδομικής άδειας ή την αναθεώρηση τυχόν υφιστάμενης άδειας. Δεν αποκλείεται πάντως, στην περίπτωση αυτή να υποβληθεί με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου, αίτηση για την έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, με σκοπό τη νομιμοποίηση της κατασκευής, τόσο πριν από την έκδοση έκθεσης αυτοψίας όσο και μετά την έκδοσή της, εντός του διαστήματος που προβλέπεται για την άσκηση ένστασης κατά της έκθεσης αυτοψίας, οπότε η εκτέλεση της έκθεσης κατά το μέρος που αφορά την κατεδάφιση αναστέλλεται κατά το διάστημα που κατά νόμον απαιτείται για την έκδοση ή αναθεώρηση της άδειας• εφόσον δε, εκδοθεί ή αναθεωρηθεί η σχετική άδεια, η έκθεση αυτοψίας δεν δύναται πλέον να εκτελεσθεί κατά το μέρος αυτό. Κατ' εξαίρεση, έγγραφη ειδοποίηση του ενδιαφερομένου ως προϋπόθεση έκδοσης έκθεσης αυτοψίας απαιτείται μόνο για κατασκευές, για τη νομιμοποίηση των οποίων απαιτείται αναθεώρηση ισχύουσας οικοδομικής άδειας, εφόσον έχουν τηρηθεί βάσει της άδειας αυτής τα προβλεπόμενα περιγράμματα και οι συντελεστές δόμησης και όγκου.

7.Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση από την εκκαλούμενη απόφαση και τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την 578/21.9.1994 οικοδομική άδεια του Τμήματος Πολεοδομίας και Π.Ε. της Νομαρχίας Αχαΐας και την 8861/24.11.1995 ενημέρωση της άδειας αυτής, ως προς την αλλαγή θέσης του κλιμακοστασίου της εισόδου, επιτράπη στην εκκαλούσα η ανέγερση ισόγειας κατοικίας με υπόγειο στη θέση Τέρμα Σελέμνου στην περιφέρεια της Κοινότητας Ρίου Ν. Αχαΐας. Κατόπιν της από 24.5.2000 καταγγελίας του Γ. Μανίκα, κατοίκου Ρίου (τέρμα οδού Σελέμνου), διενεργήθηκε από υπαλλήλους της Διεύθυνσης Χ.Ο.Π. της Ν.Α. Αχαΐας αυτοψία, στις 14.3.2001, στην ανωτέρω κατοικία της εκκαλούσας, κατά την οποία, όπως αναφέρεται στην 5757/00/11.4.2001 σχετική έκθεση αυτοψίας, διαπιστώθηκε ότι η ιδιοκτήτρια της οικοδομής είχε πραγματοποιήσει, καθ' υπέρβαση της πιο πάνω οικοδομικής άδειας, τις ακόλουθες κατασκευές: α) αλλαγή της χρήσης σε τμήμα του υπογείου (διαστάσεων 4,50 μ. Χ11,40μ.) από χώρο υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης, β) κατασκευή αποθήκης κάτω από την εξωτερική σκάλα, γ) κατασκευή ημιυπαιθρίου στον ακάλυπτο χώρο, δ) περίφραξη σε εξ αδιαιρέτου οικόπεδο, ε) κατασκευή δώματος στην ταράτσα, στ) κατασκευή δεξαμενής πετρελαίου κάτω από το μπαλκόνι και ζ) υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους στο υπόγειο κατά 0,20μ. Με την αυτή έκθεση αυτοψίας οι παραπάνω κατασκευές χαρακτηρίστηκαν αυθαίρετες και κατεδαφιστέες και υπολογίσθηκαν τα αναλογούντα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων. Κατά της έκθεσης αυτοψίας η εκκαλούσα άσκησε ένσταση ενώπιον της Επιτροπής Εξέτασης Ενστάσεων Αυθαιρέτων (αριθ.πρωτ. 6002/10.5.2001), με την οποία υποστήριξε ότι δεν συνέτρεχαν οι νόμιμες προϋποθέσεις για τον χαρακτηρισμό των κατασκευών ως αυθαιρέτων για τους εκτιθέμενους στην ένσταση λόγους. Με την από 11.7.2001 (πρακτικό 102) απόφαση της ανωτέρω Επιτροπής η ένσταση έγινε εν μέρει δεκτή καθ'ο μέρος αφορούσε την τοποθέτηση δεξαμενής πετρελαίου και την περίφραξη στο κοινό όριο της εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας, καθώς κρίθηκε ότι η μεν

πρώτη δεν αποτελεί πολεοδομική παράβαση, η δε δεύτερη αφορά ιδιοκτησία προερχόμενη από σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας με διακεκριμένα όρια και με δικαίωμα περιτοίχισης. Με την ίδια απόφαση απορρίφθηκε η ένσταση της εκκαλούσας ως προς τις λοιπές κατασκευές (αλλαγή χρήσης & υπέρβαση ύψους-δώμα- αποθήκη σε εξωτερική σκάλα, ημιυπαίθριος χώρος στον ακάλυπτο), οι οποίες κρίθηκαν από την Επιτροπή ως αυθαίρετες. Εν συνεχεία, κατά της ως άνω έκθεσης αυτοψίας και της απόφασης της Επιτροπής η εκκαλούσα άσκησε την από 28.8.2001 αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Πατρών, στη δίκη δε παρενέβη υπέρ του κύρους των προσβαλλομένων πράξεων ο προαναφερθείς Γ.Μανίκας. Μετά την άσκηση της αίτησης ακύρωσης και ύστερα από νέα καταγγελία του Γ. Μανίκα στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδος, διενεργήθηκε αυτοψία στην οικοδομή της εκκαλούσας από υπαλλήλους της Διεύθυνσης ΠΕ.ΧΩ. της Περιφέρειας, όπως δε αναφέρεται στο οικ. 1821/27.3.2003 έγγραφο της ανωτέρω υπηρεσίας προς τη Διεύθυνση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Ν.Α. Αχαΐας, διαπιστώθηκαν ως προς την αλλαγή χρήσης του υπογείου της οικοδομής, τα εξής: «.Όλο το υπόγειο, πλην του χώρου στάθμευσης και του όπισθεν αυτού λεβητοστασίου, είναι διαμορφωμένο σε πλήρη αυτόνομη κατοικία που αποτελείται α) από μεγάλο χώρο καθιστικού εξοπλισμένο με τζάκι και εντοιχισμένο ξύλινο σύνθετο έπιπλο (ερμάριο-βιβλιοθήκη) και ενοποιημένο με χώρο μεγάλης κουζίνας, πλήρως εξοπλισμένης με εντοιχισμένα έπιπλα, ερμάρια και σταθεροποιημένο στο δάπεδο ξύλινο έπιπλο-πάσο προς τον χώρο του καθιστικού, β) από 3 υπνοδωμάτια με εντοιχισμένα έπιπλα-ντουλάπες, γ) δύο τουαλέτες-μπάνια πολυτελούς κατασκευής και όλοι οι ως άνω χώροι [είναι] διαστρωμένοι με πολυτελή δάπεδα». Στο ίδιο έγγραφο της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος αναφέρεται ακόμη ότι «όλοι οι ως άνω χώροι λόγω της γενικής και ειδικής διαρρύθμισης, του μεγέθους και της πολυτελούς κατασκευής και εξοπλισμού τους δεν μπορεί να θεωρηθούν ότι στεγάζουν βοηθητικές χρήσεις του υπολοίπου κτιρίου (δηλαδή της άνωθεν αυτού αυτοτελούς κατοικίας) ή ότι έγινε όλη η κατασκευή για να εξυπηρετήσει παρασκευή καφέ 10 λεπτών, άσχετα αν κατά την ώρα της αυτοψίας δεν υπήρχε και ο υπόλοιπος κινητός εξοπλισμός του χώρου» και ότι, κατόπιν αυτών, «ο ως άνω υπόγειος χώρος δεν απαλλάσσεται από τον συντελεστή δόμησης κατά την έννοια του άρθρου 7 παρ. 1 Ββ' του ΓΟΚ 1985 και επιπλέον επειδή δεν έχει αυτός υπολογισθεί στον συντελεστή δόμησης του οικοπέδου στην άδεια της οικοδομής, έχει κατασκευασθεί καθ' υπέρβαση αυτής και είναι αυθαίρετος σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 3 περ. β' και δ' του ΓΟΚ 1985 και πρέπει να επιβληθούν οι ανάλογες κυρώσεις». Τέλος, στο αυτό έγγραφο της Περιφέρειας σημειώνεται ότι στο όριο των καθέτων συνιδιοκτησιών του οικοπέδου υπάρχει διαχωριστικό τοίχιο μέσου ύψους 1,10μ. με κάγκελο 1,40 μ., το οποίο συνιστά αυθαίρετη κατασκευή του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 22 παρ. 3δ' του ΓΟΚ 1985 ως αντικείμενη στο άρθρο 17 του ίδιου νόμου και θα πρέπει και για αυτή να επιβληθούν οι νόμιμες κυρώσεις και ότι η περιοχή δεν έχει εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, αλλά δομείται ως οικισμός προ του 1923 βάσει του από 13.3.1981 π.δ. Κατόπιν τούτου, οι υπάλληλοι που είχαν συντάξει την από 11.4.2001 έκθεση αυτοψίας (Κ. Τρίτση-Γερμενή και Κ. Καραχρήστου)

συνέταξαν νέα έκθεση αυτοψίας, τιτλοφορούμενη «Ορθή επανάληψη της υπ' αριθ. 5757/2000 έκθεσης αυτοψίας ως προς τα τετραγωνικά μέτρα αλλαγής χρήσης του υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης, μετά το υπ' αριθ. 1821/27.3.2003 έγγραφο της Διεύθυνσης ΠΕ.ΧΩ. Δυτικής Ελλάδος, που έγινε στις 30.5.2003» και η οποία τοιχοκολλήθηκε την ίδια ημερομηνία, στις 30.5.2003. Το περιεχόμενο της παραπάνω ορθής επανάληψης της έκθεσης αυτοψίας ταυτίζεται με το περιεχόμενο της αρχικής, με εξαίρεση τις διαστάσεις του τμήματος του υπογείου, στο οποίο είχε εγκατασταθεί άλλη χρήση (150,42 τ.μ. αντί 51,30 τ.μ.) και το ύψος των προστίμων. Ακολούθως, κατά της «ορθής επανάληψης» της έκθεσης αυτοψίας ασκήθηκε ένσταση από την εκκαλούσα ενώπιον της Επιτροπής Εξέτασης Ενστάσεων Αυθαιρέτων (αρ. πρωτ. 9452/26.6.2003). Εξάλλου, στο 3317/7.3.2005 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Ν.Α. Αχαΐας προς το Διοικητικό Εφετείο Πατρών εκτίθεται, μεταξύ άλλων, ότι μετά την 5757/2000/11.4.2001 έκθεση αυτοψίας και το 1821/2003 έγγραφο της Διεύθυνσης ΠΕ.ΧΩ. της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος έγινε ορθή επανάληψη της παραπάνω έκθεσης αυτοψίας η οποία εκκρεμεί στην Επιτροπή Κρίσεως Ν. Αυθαιρέτων, ότι κατά την εξέταση της αρχικής ένστασης η Επιτροπή έκανε εν μέρει δεκτή την ένσταση μόνο ως προς την τοποθέτηση της δεξαμενής πετρελαίου και την περίφραξη στο κοινό όριο, ότι ως προς τις υπόλοιπες υπερβάσεις δεν προσκομίσθηκαν νέα στοιχεία που να τις νομιμοποιούν, ότι η αρχική έκθεση αυτοψίας παραμένει σε ισχύ για τις υπόλοιπες υπερβάσεις, ότι θα τεθεί υπ' όψιν της Επιτροπής και νεότερο έγγραφο της Υπηρεσίας που αφορά την αποθήκη και την υπέρβαση του ύψους κατά 0,20 μ. και ότι, κατά την άποψη της Υπηρεσίας, οι υπόλοιπες κατασκευές είναι αυθαίρετες, έως την κρίση τους από την Επιτροπή. Με την εκκαλούμενη απόφαση έγινε δεκτό ότι η παρέμβαση είχε ασκηθεί με έννομο συμφέρον, διότι ο Γ.Μανίκας φέρεται ως ιδιοκτήτης παρακειμένου στο επίμαχο ακινήτου και είχε υποβάλει καταγγελία στην πολεοδομική υπηρεσία, ότι η αίτηση ακυρώσεως ήταν απαράδεκτη κατά το μέρος που στρεφόταν κατά της έκθεσης αυτοψίας και ότι η ανωτέρω απόφαση της Επιτροπής, καθ'ο μέρος απορρίφθηκε η ένσταση της εκκαλούσας και οριστικοποιήθηκε, αντιστοίχως, η έκθεση αυτοψίας παραδεκτώς προσεβλήθη με την αίτηση ακυρώσεως, περαιτέρω δε το δικάσαν απέρριψε την αίτηση ακυρώσεως και δέχθηκε την παρέμβαση. Με την κρινόμενη έφεση ζητείται η εξαφάνιση της εκκαλουμένης, η αποδοχή της αίτησης ακυρώσεως και η απόρριψη της παρέμβασης.

8.Επειδή,όπωςαναφέρθηκε, με την εκκαλούμενη απόφαση κρίθηκε ότι με έννομο συμφέρον παρενέβη στη δίκη υπέρ του κύρους των προσβαλλομένων πράξεων ο Γ. Μανίκας και απορρίφθηκε ο περί του αντιθέτου ισχυρισμός της εκκαλούσας. Με την κρινόμενη έφεση προβάλλεται ότι η κρίση αυτή δεν είναι νόμιμη, διότι η άσκηση και μόνον από ενδιαφερόμενο καταγγελίας στην πολεοδομική υπηρεσία δεν αρκεί για την κατάφαση του εννόμου συμφέροντος, ο δε εφεσίβλητος στην προκειμένη περίπτωση δεν επικαλέστηκε άλλους λόγους για τη θεμελίωση του εννόμου συμφέροντός του προς άσκηση παρέμβασης στην ανοιγείσα δίκη (βλάβη ως προς την



θέα, τον αερισμό κ.λπ.), ούτε δε και τον λόγο που δέχθηκε το δικάσαν, ότι δηλαδή είναι ιδιοκτήτης ομόρου ακινήτου. Ο λόγος αυτός εφέσεως πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος, δεδομένου ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία του φακέλου, ο έλεγχος και η σύνταξη της από 11.4.2001 έκθεσης αυτοψίας αυθαιρέτων πραγματοποιήθηκαν ύστερα από καταγγελία του ανωτέρω Γ. Μανίκα, ο οποίος, ως εκ τούτου, είχε έννομο συμφέρον να παρέμβει στη δίκη υπέρ του κύρους των προσβαλλομένων πράξεων, δηλαδή όχι μόνο με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη ομόρου ακινήτου, αλλά και για τον παραπάνω λόγο (Σ.τ.Ε. 2186/1994 7μ., πρβλ. Σ.τ.Ε. 732/2000 κ.ά.).

9.Επειδή, προβάλλεται περαιτέρω ότι μη νομίμως απορρίφθηκε ο ισχυρισμός της εκκαλούσας ότι οι προσβαλλόμενες πράξεις εκδόθηκαν κατά παράβαση του δικαιώματος ακροάσεως. Προβάλλεται, ειδικότερα, ότι εσφαλμένα το δικάσαν έκρινε ότι δεν απαιτείται η τήρηση του, κατά το άρθρο 20 παρ. 2 του Συντάγματος και του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας, ουσιώδους τύπου της προηγούμενης ακρόασης με την αιτιολογία ότι ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτων συνιστά δέσμια αρμοδιότητα που ασκείται βάσει αντικειμενικών δεδομένων, αφού η κατασκευή αυθαιρέτου συνδέεται, κατ'ανάγκη, με υποκειμενική συμπεριφορά του υπαιτίου. Οπως έχει κριθεί (Σ.τ.Ε. 4601/1996, 1287/1995, 1601/1994 7μ., πρβλ. Σ.τ.Ε. 3907/2007, 3086/1998), ζήτημα παράβασης του συνταγματικώς κατοχυρωμένου τύπου της προηγούμενης ακρόασης δεν τίθεται σε περίπτωση κατά την οποία, όπως εν προκειμένω συμβαίνει, η Διοίκηση αποφαινεται επί ενδικοφανούς προσφυγής του ενδιαφερομένου κατά προγενέστερης διοικητικής πράξης. Περαιτέρω, αν ο λόγος εφέσεως έχει την έννοια ότι η απόφαση της Επιτροπής Κρίσεως Αυθαιρέτων ήταν ακυρωτέα διότι η εκκαλούσα δεν είχε κληθεί να εκθέσει τις απόψεις της πριν από την έκδοση της έκθεσης αυτοψίας, ο λόγος είναι απορριπτέος ως αλυσιτελής, διότι, όπως έχει κριθεί (ΣτΕ 4447/2012 Ολομ.), για το λυσιτελές της προβολής από τον διοικούμενο λόγου ακυρώσεως περί μη τηρήσεως του δικαιώματος προηγούμενης ακρόασης πριν από την έκδοση δυσμενούς γι' αυτόν πράξης, απαιτείται και παράλληλη αναφορά των ισχυρισμών που αυτός θα προέβαλε προς τη Διοίκηση αν είχε κληθεί. Εξάλλου, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι ο προαναφερθείς λόγος ακυρώσεως δεν προβλήθηκε με το δικόγραφο της αίτησης ακυρώσεως ή με δικόγραφο προσθέτων λόγων ακυρώσεως, αλλά με το από 19.6.2007 υπόμνημα της εκκαλούσας, όπως δε έχει κριθεί η παράβαση, κατά την έκδοση διοικητικής πράξης, του κατά το άρθρο 20 παρ. 2 του Συντάγματος δικαιώματος της προηγούμενης ακρόασης του ενδιαφερομένου δεν εξετάζεται αυτεπαγγέλτως από το διοικητικό δικαστήριο (Σ.τ.Ε. 5018/2012, 921/2012 7μ., 3718/2003 7μ. κ.ά.). Συνεπώς, ορθώς απορρίφθηκε από το δικάσαν, αν και με εν μέρει διαφορετική αιτιολογία, ο λόγος ακυρώσεως περί παράβασης του δικαιώματος της προηγούμενης ακρόασης της εκκαλούσας, ο δε λόγος εφέσεως, με τον οποίο προβάλλονται τα αντίθετα, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος.

10.Επειδή, στο μεν άρθρο 5 του Γ.Ο.Κ. 1985 ορίζεται ότι «1. Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλονται η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση κτιρίου ή μέρους αυτού [.]

χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, εφόσον η μεταβολή αυτή θίγει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις [.]». 2. Η παράβαση της προηγούμενης παραγράφου συνεπάγεται την εφαρμογή των διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές [.]» στο δε άρθρο 22 αυτού ορίζεται ότι «1 [.] 4. Κάθε αλλαγή της χρήσης κτιρίου ή τμήματός του κατά παράβαση του άρθρου 5 είναι αυθαίρετη. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται κατ' αναλογία οι διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, μόνο ως προς την επιβολή του προστίμου. Αν για την αλλαγή της χρήσης έχουν εκτελεστεί δομικές κατασκευές εκτός από την επιβολή προστίμου διατάσσεται και η κατεδάφισή τους [.]». Εξάλλου, και υπό το προγενέστερο νομοθετικό καθεστώς, με το άρθρο 59 του Γ.Ο.Κ. 1955 (β.δ. 9.8/30.9.1955, Α'266), οριζόταν ότι «Απαγορεύεται η κατασκευή χώρων υπογείων ως δωματίων κυρίας χρήσεως (πλην μαγειρίων) εφόσον η αυλή εξ ης ο απαραίτητος φωτισμός και αερισμός των δωματίων αυτών υπέρκειται κατά την πλευράν, εφ' ης τα ανοίγματα φωτισμού και αερισμού, πλέον των 0,60 μ. του δαπέδου των δωματίων τούτων .», ενώ με το άρθρ. 12 του Γ.Ο.Κ. 1973 (ν.δ. 8/1973, Α'124) ορίσθηκε ότι «3. Χώροι κυρίας χρήσεως των κτιρίων καλούνται οι προοριζόμενοι εκ κατασκευής διά πολύωρον εν αυτοίς παραμονήν ανθρώπων προς διημέρευσιν, συναναστροφήν, εργασίαν, ανάπαυσιν, και ύπνον [.] 4. Χώροι βοηθητικής χρήσεως των κτιρίων καλούνται οι μη προοριζόμενοι εκ κατασκευής διά πολύωρον εν αυτοίς παραμονήν ανθρώπων [.]». Τέλος, στο άρθρο 2 της απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 3046/304/1989 «Κτιριοδομικός Κανονισμός» (Δ' 59) ορίζεται ότι «3 [.] Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την παραμονή, σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας, ατόμων (έστω και ενός) επί δύο τουλάχιστον ώρες το εικοσιτετράωρο. Οι υπόλοιποι χώροι των κτιρίων είναι βοηθητικής χρήσης [.]». Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές που ίσχυσαν διαδοχικώς από το έτος 1955, χώροι υπόγειοι κατ' αρχήν δεν αποτελούν χώρους κυρίας χρήσεως. Εξάλλου, σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις των άρθρων 5 και 22 του ισχύοντος τον κρίσιμο χρόνο Γ.Ο.Κ. 1985, η μεταβολή της, προβλεπόμενης στην οικοδομική άδεια, χρήσης ενός χώρου, εάν γίνει χωρίς προηγούμενη άδεια, συνεπάγεται την εφαρμογή των διατάξεων περί αυθαιρέτων κατασκευών με την επιβολή των σχετικών προστίμων, εάν δε για τη μεταβολή αυτή εκτελέστηκαν και δομικές κατασκευές, διατάσσεται και η κατεδάφισή τους (πρβλ. Σ.τ.Ε. 2729/2011, 158/1989 κ.ά.).

11.Επειδή, προβάλλεται ότι έσφαλε η εκκαλουμένη που απέρριψε τον λόγο ακυρώσεως ότι δεν υφίσταται αλλαγή χρήσης του υπογείου της επίμαχης οικοδομής, διότι, κατά την εκκαλούσα, η αλλαγή χρήσης προϋποθέτει εργασίες μετατροπής του χώρου οι οποίες εμπίπτουν στην έννοια των εργασιών δόμησης, στην υπό κρίση δε περίπτωση ουδεμία μεταβολή επήλθε στο κτίσμα, το οποίο έχει ανεγερθεί σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια που συνοδεύουν την άδεια οικοδομής, η δε προσθήκη επίπλου στο υπόγειο, το οποίο ουδέποτε χρησιμοποιήθηκε ως χώρος κύριας χρήσης, δεν αρκεί για να προσδώσει τον χαρακτήρα του αυθαιρέτου στον χώρο αυτόν. Στο πλαίσιο του αυτού λόγου προβάλλεται ότι η από 11.4.2001 έκθεση αυτοψίας διαπίστωσε αλλαγή

χρήσης σε τμήμα του υπογείου χωρίς όμως δομικές μεταβολές που απαιτούν οικοδομική άδεια, οι διαπιστώσεις δε της εκκαλουμένης για τις υφιστάμενες στο χώρο κατασκευές (τζάκι, λουτρό), δεν αρκούν για να θεμελιώσουν αλλαγή χρήσης, αφού δεν συνδέονται με δομικές προσθήκες ή μεταβολές που απαιτούν οικοδομική άδεια.

12.Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου και συγκεκριμένα την εγκεκριμένη κάτοψη υπογείου (κλ. 1:50) του πολ.μηχανικού Χ. Σταματελάτου προκύπτει ότι με την 578/1994 οικοδομική άδεια επετράπη πλην της κατοικίας και η κατασκευή υπογείου εμβαδού 199,50 τ.μ και όγκου 590,52 κ.μ. με βοηθητικές χρήσεις και συγκεκριμένα γκαράζ 2 θέσεων, λεβητοστασίου, πλυντηρίου, εργαλειοθήκης και τριών αποθηκών. Με την από 9.5.2001 ένσταση κατά της από 11.4.2001 έκθεσης αυτοψίας η εκκαλούσα ισχυρίσθηκε ότι ή οικοδομή διαθέτει κύρια κουζίνα στο ισόγειο πλήρως εξοπλισμένη η οποία χρησιμοποιείται από τους ενοίκους, ότι τμήμα του υπογείου, που σύμφωνα με την άδεια έχει χρήση αποθήκης, χρησιμοποιείται ως βοηθητικός αποθηκευτικός χώρος οικιακών ειδών για την παρασκευή καφέ για τους επισκέπτες κατά τους θερινούς μήνες, ότι ο χρόνος παραμονής ατόμων στον βοηθητικό αυτό χώρο είναι 10 λεπτά το εικοσιτετράωρο, ενώ ο κτιριοδομικός κανονισμός προϋποθέτει την παραμονή ατόμων για 2 τουλάχιστον ώρες το εικοσιτετράωρο και ότι ο χώρος αυτός δεν έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης. Ως προς την αλλαγή χρήσης τμήματος του υπογείου από χώρο βοηθητικής χρήσης (αποθήκης), που δεν προσμετρείται στον συντελεστή δόμησης, σε χώρο κύριας χρήσης που προσμετρείται (κατοικία), το δικάσαν Διοικητικό Εφετείο εκτίμησε τους ανωτέρω ισχυρισμούς της εκκαλούσας, τους οποίους παραθέτει στην εκκαλούμενη απόφαση, δέχθηκε δε περαιτέρω ότι σύμφωνα με το σκαρίφημα της από 11.4.2001 έκθεσης αυτοψίας η αλλαγή χρήσης αφορά τμήμα του υπογείου εμβαδού 51,30 τ.μ. (4,50 μ.Χ11,40μ.) και ότι με βάση τις διαπιστώσεις και τη βεβαίωση των συντακτών της έκθεσης αυτοψίας, σε συνδυασμό με τα λοιπά στοιχεία του φακέλου και ιδίως το 1821/27.3.2003 έγγραφο της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος στο οποίο γίνεται εκτενής αναφορά στις επεμβάσεις ή διαμορφώσεις που έχουν διενεργηθεί στο συγκεκριμένο χώρο της οικοδομής, προκύπτει ότι είναι αιτιολογημένη η κρίση της Επιτροπής περί μεταβολής της χρήσης του ανωτέρω χώρου αποθήκης σε χώρο κύριας χρήσης. Εξάλλου, το δικάσαν απέρριψε τους λόγους ακυρώσεως περί εσφαλμένης ερμηνείας των εφαρμοστέων διατάξεων και ανεπαρκούς αιτιολογίας της απόφασης της Επιτροπής, με τη σκέψη ότι ενώ συνομολογείται στο δικόγραφο της αίτησης ακυρώσεως ότι στο χώρο του υπογείου έχουν τοποθετηθεί ή τουλάχιστον υπάρχουν οι υποδομές για την τοποθέτηση συσκευών κουζίνας, ψυγείου, πλυντηρίου, καταψύκτη κ.λ.π., ουδόλως γίνεται αναφορά στις λοιπές κατασκευές και διαμορφώσεις του χώρου που διαπιστώθηκαν, όπως η δημιουργία δύο λουτρών πολυτελούς κατασκευής, η κατασκευή πολυτελούς δαπέδου και μεγάλου καθιστικού χώρου με τζάκι, ενοποιημένου με χώρο μεγάλης κουζίνας πλήρως εξοπλισμένης και η δημιουργία τριών υπνοδωματίων με εντοιχισμένα έπιπλα-ντουλάπες, έκρινε δε περαιτέρω ότι η εκκαλούσα δεν προέβαλε ειδικούς

ισχυρισμούς με τους οποίους πλήττεται η αιτιολογία της απόφασης της Επιτροπής ως προς την αλλαγή χρήσης του υπογείου, ούτε προσκόμισε στοιχεία από τα οποία να προκύπτει ότι όσα βεβαιώνονται στην έκθεση αυτοψίας είναι προϊόν πλάνης περί τα πράγματα. Από τα προαναφερθέντα στοιχεία προκύπτει ότι οι ισχυρισμοί που προβλήθηκαν με την ένσταση της εκκαλούσας κατά της έκθεσης αυτοψίας δεν ήταν ουσιώδεις, διότι, στην προκειμένη περίπτωση δεν ήταν κρίσιμο το γεγονός ότι στο ισόγειο της κατοικίας υπήρχε εξοπλισμένη κουζίνα, αλλά το ότι κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι ο επίμαχος χώρος του υπογείου είχε μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης η οποία μπορούσε οποτεδήποτε να πραγματοποιηθεί, αφού είχαν τοποθετηθεί ηλεκτρικές συσκευές, εντοιχισμένα έπιπλα και εν γένει το τμήμα αυτό είχε διαμορφωθεί κατά τρόπο που επέτρεπε τη χρήση κατοικίας και όχι αποθήκης ή άλλων βοηθητικών χρήσεων που ορίζονται στην άδεια. Επομένως, και σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν στην 10η σκέψη, εφόσον δεν περιλαμβανόταν στην οικοδομική άδεια η, διαπιστωθείσα κατά την αυτοψία, συγκεκριμένη διαμόρφωση του τμήματος αυτού του υπογείου, δηλαδή ο εξοπλισμός του ως χώρου κύριας χρήσης, η απόφαση της Επιτροπής ήταν νομίμως και επαρκώς αιτιολογημένη ως προς το ζήτημα της ανεπίτρεπτης μεταβολής της, προβλεπόμενης στην οικοδομική άδεια, βοηθητικής χρήσης του εν λόγω τμήματος του υπογείου, όπως ορθώς έκρινε το δικάσαν με την προσβαλλόμενη απόφασή του, ο δε λόγος εφέσεως που προβάλλεται κατά των ανωτέρω κρίσεων της εκκαλουμένης είναι απορριπτέος ως αβάσιμος (πρβλ. Σ.τ.Ε. 2729/2011, 736/1999, 4482/1990, 158/1989 κ.ά.).

13.Επειδή, κατά την παράγραφο 1 (περ. Β' στοιχ. ζ') του άρθρου 7 του Γ.Ο.Κ. 1985, για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται «όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 16 με τις ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις τους», στη δε παράγραφο 1 του εν λόγω άρθρου 16, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 2831/2000, προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ότι «πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό, όπως ορίζεται στην παραγρ. 6 του άρθρου 9 (ήδη 250 Κ.Β.Π.Ν.) επιτρέπονται: α) [.] β) Απολήξεις κλιμακοστασίων και φρεάτων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 2,40 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης του οικοπέδου. Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης γ) [.]».

14.Επειδή, προβάλλεται ότι έσφαλε η εκκαλουμένη που απέρριψε τον λόγο ακυρώσεως σχετικά με τη νομιμότητα του δώματος, διότι η φερόμενη ως παράνομη προσθήκη του δώματος περιλαμβάνεται στα εγκεκριμένα σχέδια που συνοδεύουν την 578/1994 οικοδομική άδεια, όπως αυτή ενημερώθηκε το έτος 1995, και δεν είναι αυθαίρετη, σε κάθε δε περίπτωση, η απόληξη του κλιμακοστασίου δεν προσμετρείται στο συντελεστή δόμησης (ΓΟΚ άρθρο 7 παρ. 1βζ και 16 παρ. 1β). Με την αίτηση ακυρώσεως η εκκαλούσα είχε προβάλει τους παραπάνω ισχυρισμούς και ισχυρίσθηκε

ειδικότερα ότι στην ενημέρωση της οικοδομικής άδειας περιλαμβανόταν και τα νέα αρχιτεκτονικά σχέδια κατόψεων του δώματος, τα οποία δεν ελήφθησαν υπόψη κατά την αυτοψία, διότι δεν ευρέθησαν στον φάκελο με υπαιτιότητα των οργάνων της πολεοδομικής υπηρεσίας. Με την εκκαλουμένη έγινε δεκτό ότι, σύμφωνα με την έκθεση αυτοψίας, η εκκαλούσα κατασκεύασε, καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας, δώμα άνωθεν του ισογείου ορόφου της οικοδομής διαστάσεων 5,75μ.Χ3,65μ. και ύψους (σε σχηματική τομή) 2,10μ. από τη μια κάθετη πλευρά και 1,80μ. από την άλλη, ότι με την ένσταση η εκκαλούσα προέβαλε ότι η 8861/24.11.1995 ενημέρωση της 578/1994 οικοδομικής άδειας περιλάμβανε και τα ενημερωμένα αρχιτεκτονικά σχέδια κατόψεων υπογείου-ισογείου-δώματος και τομών, ότι η κάτοψη δώματος είχε ενημερωθεί με την αλλαγή των διαστάσεων της απολήξεως του κλιμακοστασίου και ότι κατά την αυτοψία στις 14.3.2001 οι υπάλληλοι της πολεοδομίας δεν διέθεταν τα ενημερωμένα σχέδια, τα οποία ήταν συνημμένα στο φάκελο της ενημέρωσης, αλλά τα αρχικά σχέδια της άδειας, με αποτέλεσμα να αναφερθεί ως παράνομη η υπάρχουσα απόληξη του κλιμακοστασίου, η οποία είναι νόμιμη. Περαιτέρω, το δικάσαν απέρριψε τον λόγο αυτό ακυρώσεως ως ερειδόμενο επί ανακριβούς προϋπόθεσης, με τη σκέψη ότι από το σχέδιο της κάτοψης του δώματος, Ιουλίου 1994, του πολ. μηχανικού Χ. Σταματελάτου, το οποίο έχει ελεγχθεί στις 26.9.1994 και συνοδεύει την οικοδομική άδεια, προκύπτει ότι οι προβλεπόμενες, δηλαδή οι εγκριθείσες, διαστάσεις της απόληξης του κλιμακοστασίου και του δώματος είναι 2,45Χ1,10 συν 1,30Χ1,10 μ. και συνολικά 4,12 τ.μ. (2,96 συν 1,43), ενώ, όπως διαπίστωσαν οι διενεργήσαντες την αυτοψία υπάλληλοι της πολεοδομικής αρχής, οι διαστάσεις του καθ' υπέρβαση της άδειας ανεγερθέντος δώματος ανέρχονται σε 5,75μ. Χ 3,65μ. δηλαδή σε 16,80 τ.μ. και το ύψος του σε 2,10μ. στη μια πλευρά και 1,80 στην άλλη, γεγονός που συνεπάγεται την προσμέτρηση του δώματος στο συντελεστή δόμησης. Περαιτέρω, το δικάσαν απέρριψε ως αναπόδεικτο τον ισχυρισμό της εκκαλούσας, κατά τον οποίο στην ενημέρωση της άδειας περιλαμβανόταν και νέα αρχιτεκτονικά σχέδια κατόψεων του δώματος τα οποία χάθηκαν με υπαιτιότητα της Υπηρεσίας, με την πρόσθετη σκέψη ότι η 8861/24.11.1995 ενημέρωση της οικοδομικής άδειας δεν αφορούσε το δώμα της οικοδομής αλλά, όπως αναγράφεται στην οικεία στήλη αυτής, «την αλλαγή θέσης του κλιμακοστασίου εισόδου της οικοδομής». Οι τελευταίες αυτές αιτιολογίες της εκκαλουμένης δεν πλήττονται ειδικώς με την κρινόμενη έφεση και, συνεπώς, σύμφωνα με τις αναφερόμενες στην προηγούμενη σκέψη διατάξεις του ΓΟΚ 1985, εφόσον από τα υφιστάμενα στον φάκελο σχέδια δεν προέκυπταν οι διαστάσεις του δώματος οι οποίες διαπιστώθηκαν κατά την αυτοψία, κατ'ακολουθίαν δε και η σύμφωνη με την 578/1994 οικοδομική άδεια ανέγερση του δώματος, αιτιολογημένα κρίθηκε από την Επιτροπή ότι η εν λόγω κατασκευή ήταν αυθαίρετη, όπως ορθώς έκρινε, σύμφωνα με τα ανωτέρω, το δικάσαν Διοικητικό Εφετείο Πατρών. Επομένως, ο προαναφερθείς λόγος εφέσεως πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος.

15.Επειδή, με άλλο λόγο εφέσεως προβάλλεται ότι κατ' εσφαλμένη ερμηνεία των διατάξεων του άρθρου 17 παρ. 2α καθώς και του άρθρου 26 παράγραφοι 1γ, 2βε και

2γδ του Γ.Ο.Κ. 1985, κρίθηκε από την εκκαλουμένη ότι το κλείσιμο της αποθήκης κάτω από την εξωτερική κλίμακα συνιστά πολεοδομική παράβαση και ότι η κατασκευή στον ακάλυπτο χώρο συνιστούσε ημιυπαίθριο χώρο. Η εκκαλούσα ισχυρίζεται ειδικότερα ότι το κλείσιμο της αποθήκης συνιστά μέρος του παθητικού και ενεργητικού ηλιακού συστήματος που προορίζεται για την εξοικονόμηση ενέργειας στην οικοδομή και την προστασία το περιβάλλοντος, ότι αποτελεί μέρος του συστήματος κεντρικής θέρμανσης, ότι δεν απαιτείται έγκριση μελέτης, αφού εντάσσεται μορφολογικά στη μελέτη της κατοικίας και ότι η επίμαχη κατασκευή έχει ως σκοπό απλώς τη στέγαση της εγκατάστασης του παθητικού και ενεργητικού ηλιακού συστήματος (άρθρο 17 παρ. 2στ ΓΟΚ) το οποίο σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 3β του ΓΟΚ δεν προσμετρείται στην κάλυψη του οικοπέδου και σύμφωνα με το άρθρο 7.1β(ια) του αυτού ΓΟΚ δεν προσμετρείται ούτε στον συντελεστή δόμησης. Περαιτέρω, για τον ημιυπαίθριο χώρο η εκκαλούσα ισχυρίζεται ότι δεν συγκροτείται η έννοια του ημιυπαίθριου χώρου στον ακάλυπτο, διότι στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου επιτρέπονται εγκαταστάσεις καπνοδόχου και παθητικών και ενεργητικών ηλιακών συστημάτων που κατασκευάζονται κατά τους κανονισμούς και ότι η συγκεκριμένη κατασκευή προβλέπεται από το άρθρο 26 παράγραφοι 1γ, 2Βε και εΓδ του ΓΟΚ. Με την από 9.5.2001 ένσταση κατά της έκθεσης αυτοψίας η εκκαλούσα προέβαλε, ως προς τις ανωτέρω καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ανεγερθείσες κατασκευές, δηλαδή την αποθήκη κάτω από την εξωτερική σκάλα διαστάσεων, σύμφωνα με την έκθεση αυτοψίας, 2,28Χ2,00μ. και τον ημιυπαίθριο χώρο στον ακάλυπτο χώρο διαστάσεων 4,80Χ4,80μ. που περιγράφεται ως σκεπασμένος με ξύλινη στέγη και κεραμίδια και, ως ημιυπαίθριος (ανοικτός από τη μία πλευρά του), ότι η μεν πρώτη κατασκευή (αποθήκη) είναι ένας χώρος που δημιουργήθηκε μεταξύ δαπέδου του κήπου και εξωτερικής σκάλας ο οποίος εντάσσεται στο σύστημα θέρμανσης της οικίας με ηλιακή ενέργεια-καύση ξύλων-καύση πετρελαίου, όπως φαίνεται στην από 10.3.1998 τεχνική περιγραφή και το αντίστοιχο σχέδιο, τα οποία υπέβαλε με την ένσταση, η δε δεύτερη (ημιυπαίθριος χώρος) δεν αποτελεί ημιυπαίθριο χώρο αλλά κατασκευή εγκατάστασης ηλιακού συστήματος σύμφωνα με την ίδια, από 10.3.1998, τεχνική περιγραφή, τους αυτούς δε ισχυρισμούς προέβαλε και με την αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Πατρών. Με την εκκαλούμενη απόφαση το δικάσαν δέχθηκε ότι στην από 10.3.1998 τεχνική περιγραφή του συστήματος θέρμανσης της οικίας της εκκαλούσας, η οποία υπογράφεται από τον πατέρα της με την ιδιότητα του μηχανολόγου-ηλεκτρολόγου-καθηγητή του Πανεπιστημίου Πατρών, σημειώνεται μεν ότι «Η θέρμανση της οικίας . θα επιτυγχάνεται κατ' αρχάς με τη λειτουργία δέκα ηλιοθέρμων εγκατεστημένων άνωθεν του υπαιθρίου φούρνου ευρισκομένου εις τον ακάλυπτον χώρον. Σε περίπτωση μη ηλιοφάνειας λειτουργεί το σύστημα θέρμανσης με ξύλα ευρισκόμενα έξωθεν εντός αποθήκης για λόγους ασφαλείας και υγιεινής. Σε περίπτωση μη λειτουργίας του συστήματος θέρμανσης με ξύλα και ηλιόθερμα, αυτόματα γίνεται έναρξη λειτουργίας του συστήματος θέρμανσης με λέβητα τροφοδοτούμενου από την αποθήκη πετρελαίου ευρισκόμενη έξωθεν δια λόγους ασφαλείας», πλην δεν προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου ότι

η ανωτέρω τεχνική περιγραφή, η οποία μάλιστα φέρει ημερομηνία πολύ μετά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, εγκρίθηκε από την πολεοδομική υπηρεσία. Περαιτέρω, το δικάσαν δέχθηκε ότι η παραπάνω τεχνική περιγραφή δεν περιλαμβάνεται στα σχέδια και τις μελέτες της οικοδομικής άδειας που συνετάγησαν από τον μελετητή Χ. Σταματελάτο και ότι στην οικοδομική άδεια δεν υφίστανται μελέτες και σχέδια τα οποία στοιχούν με όσα αναφέρονται στην παραπάνω τεχνική περιγραφή και τις κατασκευές που απαιτούνται για τη λειτουργία του συστήματος, μεταξύ των οποίων, η επίμαχη αποθήκη και ο ημιυπαίθριος χώρος και ότι, κατόπιν τούτου, δεν προκύπτει ότι οι κατασκευές αυτές ήταν ενταγμένες στα πλαίσια συστήματος θέρμανσης, αφενός, διότι στην τεχνική περιγραφή γίνεται αορίστως λόγος για εγκατάσταση δέκα ηλιοθέρμων άνωθεν υπαιθρίου φούρνου που δεν σχετίζεται με την κεραμοσκεπή του ημιυπαίθριου χώρου και, αφετέρου, διότι αορίστως γίνεται λόγος για σύστημα θέρμανσης με ξύλα χωρίς να αναφέρεται το σημείο αναφοράς αυτού, ώστε να καθίσταται αναγκαία η δημιουργία αποθήκης κάτω από την εξωτερική σκάλα. Με τις παραπάνω αιτιολογίες το δικάσαν απέρριψε ως αόριστους τους ισχυρισμούς που είχαν προβληθεί κατ'επίκληση της προαναφερθείσας τεχνικής περιγραφής, δέχθηκε δε, τέλος, ότι οι ανωτέρω διατάξεις τις οποίες επικαλέσθηκε η εκκαλούσα δεν αναφέρονται, εν πάση περιπτώσει, στη δημιουργία κτισμάτων και άλλων εγκαταστάσεων χωρίς τη λήψη σχετικής άδειας από την πολεοδομική Αρχή. Όπως αναφέρθηκε, με το δικόγραφο της κρινόμενης έφεσης επαναλαμβάνονται οι ισχυρισμοί που είχαν προβληθεί και στον πρώτο βαθμό, χωρίς να πλήττονται οι ανωτέρω ειδικές σκέψεις της εκκαλούμενης απόφασης, κατά τις οποίες η δημιουργία χώρου κάτω από τη σκάλα και ο ημιυπαίθριος χώρος δεν προβλέπονται στις μελέτες και τα σχέδια της οικοδομικής άδειας και ορθώς χαρακτηρίστηκαν ως αυθαίρετες. Ανεξαρτήτως, όμως, του ότι με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Γ.Ο.Κ. 1985, τις οποίες επικαλείται η εκκαλούσα, δεν προβλέπεται ότι επιτρέπονται άνευ αδειάς οι παραπάνω κατασκευές, αλλά χορηγείται εξουσιοδότηση στον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε να ρυθμίσει τα θέματα εφαρμογής που αναφέρονται στο άρθρο αυτό με τον κτιριοδομικό κανονισμό, και ανεξαρτήτως επίσης του ζητήματος αν οι ανωτέρω κατασκευές προσμετρώνται ή όχι στον συντελεστή κάλυψης του οικοπέδου και στον συντελεστή δόμησης, πάντως, τα επίμαχα κτίσματα δεν περιλαμβάνονται στις κατασκευές οι οποίες, κατά το προαναφερθέν άρθρο 22 του Γ.Ο.Κ., μπορεί να πραγματοποιηθούν χωρίς την έκδοση ή την αναθεώρηση οικοδομικής άδειας. Ως εκ τούτου, εφόσον οι εν λόγω επίμαχες κατασκευές είχαν πραγματοποιηθεί καθ'υπέρβαση της 578/1994 οικοδομικής άδειας, ορθώς κρίθηκε με την εκκαλουμένη ότι ήταν αιτιολογημένη η από 11.7.2001 απόφαση της Επιτροπής Εξέτασης Ενστάσεων Αυθαιρέτων που απέρριψε την ένσταση της εκκαλούσας, όσα δε περί του αντιθέτου προβάλλονται με την υπό κρίση έφεση πρέπει να απορριφθούν.

16.Επειδή, κατά το άρθρο 2 παρ. 24 του Γ.Ο.Κ. 1985 (άρθρο 242 του Κ.Β.Π.Ν.) «υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους». Εξάλλου στην παράγραφο 1 του

άρθρου 7 του ανωτέρω Γ.Ο.Κ. (άρθρο 248 του Κ.Β.Π.Ν.) ορίζεται ότι «Για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται σε οικόπεδο: Α. Προσμετρώνται: α) Οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου οποιασδήποτε χρήσης, σε όλους τους ορόφους καθώς και τα υπόγεια, με την επιφύλαξη της επόμενης περίπτωσης Ββ. β) Οι επιφάνειες των εξωστών και ημιυπαίθριων χώρων εκτός από τους αναφερόμενους στην παρ. 2 του άρθρου 11. γ)..Β. Δεν προσμετρώνται: α)...β) ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφόσον η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,50μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3μ. μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής, εκτός αν έχει καθορισθεί μεγαλύτερο ελάχιστο ύψος κατ' εφαρμογή του άρθρου 26 (ήδη 444 του Κ.Β.Π.Ν.) ..γ)..ε) Εξώστες, ημιυπαίθριοι χώροι [.], όπως ορίζεται στο άρθρο 11 [.] ζ) Όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 16 (άρθρο 255 Κ.Β.Π.Ν.) με τις ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις τους η) [.] ια) όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 17 (256 Κ.Β.Π.Ν) [.].».

17.Επειδή, τέλος, προβάλλεται ότι εσφαλμένα και κατά πλημμελή αιτιολογία έγινε δεκτό με την εκκαλούμενη ότι η φερόμενη υπέρβαση του ύψους του υπογείου κατά 0,20 μ. συνιστά πολεοδομική παράβαση, διότι η διαφορά αυτή εντοπίζεται μόνο σε ορισμένα τμήματα και προέκυψε λόγω της μόνωσης που τοποθετήθηκε για την προστασία από την υγρασία (δυνάμει σχετικής εγκυκλίου της Διοίκησης), η μόνωση δε αυτή έλαβε χώρα μόνο σε ορισμένα τμήματα γύρω από το εξωτερικό ισόγειο δάπεδο και κάτω από τους εξώστες, με ειδικό υλικό μόνωσης, τσιμεντοκονία και πλάκες Πηλίου καθώς και μονωτικά υλικά και δεν συνιστά υπέρβαση του ύψους του υπογείου σύμφωνα με τα άρθρα 24 παρ. 2 , 7 παρ. 1, 26, 16 και 17 του Γ.Ο.Κ. 1985. Ως προς τη διαπιστωθείσα με την από 11.4.2001 έκθεση αυτοψίας υπέρβαση του κατά τον νόμο επιτρεπόμενου ύψους του υπογείου από την οριστική στάθμη του εδάφους (1,50μ.), η εκκαλούσα με την από 9.5.2001 ένσταση ενώπιον της Επιτροπής προέβαλε ότι η παράβαση αυτή πρέπει να σημειώθηκε εκ παραδρομής καθώς είναι απολύτως βέβαιο ότι η υπερέκταση της οροφής του υπογείου έχει γίνει σύμφωνα με το άρθρο 7 του Γ.Ο.Κ., ότι πιθανόν η διαφορά να οφείλεται στο γεγονός ότι κατά την αυτοψία δεν μετρήθηκε απόσταση οροφής του υπογείου αλλά απόσταση βάσεως εξώστου ανοίγματος 1,60 μ. στο εξωτερικό σημείο του εξώστου από το διαμορφούμενο με κλίση έδαφος, ότι στην ανατολική πλευρά το ύψος είναι ακριβώς 1,50μ. (μαζί με το πάχος της πλάκας) και στη δυτική πλευρά (προς τη θάλασσα) λόγω κλίσεως του εδάφους είναι 1,60 περίπου και υφίσταται παρέκκλιση διαφοράς 10cm και όχι 20cm όπως αναγράφεται στην έκθεση αυτοψίας και ότι στην ανατολική πλευρά η υπερέκταση του υπογείου είναι σε όλο το μήκος της οικοδομής μικρότερη των 1,50 μ. Εξάλλου, κατά της από 11.7.2001 απόφασης της Επιτροπής, που απέρριψε τους ανωτέρω ισχυρισμούς, η εκκαλούσα προέβαλε με την αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του δικάσαντος, διαφορετικούς πραγματικούς ισχυρισμούς και συγκεκριμένα



ότι παράνομα αποδόθηκε υπέρβαση του ύψους του υπογείου κατά 0,20μ, ότι η διαφορά αυτή σε ορισμένα τμήματα προέκυψε λόγω της μόνωσης που τοποθετήθηκε προς προστασία από την υγρασία και ότι η μόνωση αυτή έγινε σε ορισμένα τμήματα γύρω από το εξωτερικό ισόγειο δάπεδο και κάτω από τους εξώστες με ειδικό υλικό μονώσεως, τσιμεντοκονία και από πάνω πλάκες Πηλίου και μονωτικά. Το δικάσαν απέρριψε τον ανωτέρω λόγο ως αόριστο, με την αιτιολογία ότι οι σχετικοί ισχυρισμοί προβάλλονται αναποδείκτως, αφού δεν προκύπτει ότι τα όσα βεβαιώνονται στην έκθεση αυτοψίας και προκύπτουν από το σχετικό σκαρίφημα είναι προϊόν πλάνης περί τα πράγματα, δηλαδή ότι κατά τον κρίσιμο χρόνο της αυτοψίας, κατά τον οποίο η οικοδομή είχε ολοκληρωθεί (θεώρηση για ηλεκτροδότηση στις 29.4.1996), η οροφή του υπογείου της οικοδομής δεν υπερέβαινε το 1,50μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους. Περαιτέρω, το δικάσαν έκρινε ότι δεν ασκεί επιρροή στη νομιμότητα της από 11.7.2001 απόφασης της Επιτροπής το γεγονός ότι μετά τη σύνταξη της έκθεσης αυτοψίας και ύστερα από αίτηση του πατέρα της εκκαλούσας (αρ.πρωτ. 6003/10.5.2001) διενεργήθηκε νέα αυτοψία και, όπως αναφέρεται στο 1284/2001 έγγραφο του Τμήματος Αυθαιρέτων της Διεύθυνσης Χ.Ο.Π. της Ν.Α. Αχαΐας προς την εκκαλούσα, «δεν διαπιστώθηκε πλέον υπέρβαση του ύψους κατά 0,20μ. στο υπόγειο», διότι από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι στις 10.5.2001 ο πατέρας της αιτούσας και δύο εργάτες προέβησαν σε εργασίες υπερύψωσης του δαπέδου της στάθμης του εδάφους στον ακάλυπτο χώρο της εν λόγω οικοδομής, περιμετρικώς αυτής σε μήκος 12 μέτρων και πλάτος 1,4 μ. περίπου και συγκεκριμένα τοποθέτησαν επί του πιο πάνω μήκους περιμετρικά τούβλα καλύπτοντας το δημιουργηθέν κενό με άμμο και σκόνη τσιμέντου και, ως εκ τούτου, η τυχόν εκ των υστέρων, χωρίς άδεια της πολεοδομικής αρχής επαναδιαμόρφωση της οριστικής στάθμης του εδάφους δεν συνεπάγεται και εξάλειψη του αυθαιρέτου που διαπιστώθηκε αρχικώς, αλλά συναρτάται με την εκ των υστέρων αποκατάσταση της διαπιστωθείσας υπέρβασης. Όπως αναφέρθηκε, οι ισχυρισμοί της εκκαλούσας ότι η διαφορά 0,20 μ. ύψους στο υπόγειο οφείλεται στη μόνωση που είχε τοποθετηθεί δεν είχαν προβληθεί με την ένσταση κατά της έκθεσης αυτοψίας, αλλά το πρώτον ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Πατρών, το οποίο μάλιστα τους απέρριψε με τις πιο πάνω ειδικότερες αιτιολογίες. Κατά συνέπεια, ορθώς, απορρίφθηκε από το δικάσαν ο λόγος ακυρώσεως ότι η ανωτέρω υπέρβαση του ύψους του υπογείου οφείλεται στην τοποθέτηση μόνωσης, ο προαναφερθείς δε λόγος εφέσεως, με τον οποίο άλλωστε δεν πλήττονται οι πιο πάνω αιτιολογίες με βάση τις οποίες απέρριψε το δικάσαν τους ισχυρισμούς της εκκαλούσας για την υπέρβαση του ύψους του υπογείου λόγω της μόνωσης, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος.

18.Επειδή, εξάλλου, αλυσιτελώς με το από 7.1.2013 υπόμνημα της εκκαλούσας γίνεται επίκληση, για τις διαπιστωθείσες παραβάσεις, διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012), οι οποίες δεν ίσχυαν τον κρίσιμο εν προκειμένω χρόνο, υπό τα προεκτεθέντα δε δεδομένα δεν συντρέχει, κατά την κρίση του Δικαστηρίου, λόγος να διαταχθεί πραγματογνωμοσύνη, όπως ζητείται από την

εκκαλούσα με το ανωτέρω υπόμνημα.

19.Επειδή, κατόπιν των ανωτέρω, η κρινόμενη έφεση πρέπει να απορριφθεί.