

ΣΤΕ 943/2016 [Νόμιμη κύρωση πράξης εφαρμογής]

Περίληψη

-Η προσβληθείσα ενώπιον του δικάσαντος δικαστηρίου νομαρχιακή απόφαση αιτιολογείται νομίμως και επαρκώς, εφ' όσον η Διοίκηση, κατά την διενέργεια της επίδικης τακτοποίησης, κινήθηκε μέσα στα όρια της διακριτικής της ευχέρειας, στάθμισε δε την ανάγκη και τις δυνατότητες της πληρέστερης κατά το δυνατόν διαμόρφωσης των ομόρων ιδιοκτησιών από την άποψη της οικοδομικής τους εκμετάλλευσης. Συνεπώς, ορθώς κρίθηκε με την εκκαλουμένη ότι η προβληθείσα ενώπιόν του νομαρχιακή πράξη, αιτιολογείται, κατά τούτο, νομίμως και επαρκώς, είναι δε απορριπτέος ως αβάσιμος ο περί του αντιθέτου προβαλλόμενος λόγος έφεσης. Εξ άλλου, ο προβαλλόμενος λόγος, καθ' ό μέρος με αυτόν πλήσσει η τεχνική κρίση της Διοίκησης ως προς τον προσφορότερο, από πολεοδομική και οικοδομική άποψη, τρόπο τακτοποίησης, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος. -Η εκκαλούσα, με τις ενστάσεις της ενώπιον της Διοίκησης, είχε προβάλει ότι η μετατροπή της συνολικής οφειλόμενης εισφοράς σε γη της ιδιοκτησίας σε χρηματική ήταν επιβεβλημένη προκειμένου να καταστεί δυνατή η εκμετάλλευσή της, με τη σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε τρία τμήματα για την στέγαση των συγκυριών. Ο ισχυρισμός, όμως, αυτός, ο οποίος δεν αναγόταν στην συνδρομή των προβλεπομένων, κατά το άρθρο 8 παρ. 7 του ν. 1337/1983, προϋποθέσεων για την μετατροπή της εισφοράς σε γη σε χρηματική, αλλά σε υποκειμενικούς παράγοντες αξιοποίησης της ιδιοκτησίας από τους συγκυρίους, δεν ήταν ουσιώδης, και ως εκ τούτου δεν έχρηζε ειδικότερης αντιμετώπισης από την Διοίκηση, όπως ορθώς κρίθηκε με την εκκαλουμένη. Ανεξαρτήτως, πάντως, τούτου η ιδιοκτησία της εκκαλούσας, εμβαδού 1509, 46 τ.μ., επιβαρύνθηκε με οφειλόμενη εισφορά σε γη 428, 78 τ.μ., εκ της οποίας 190, 43 τ.μ. μετετράπησαν σε χρηματική εισφορά, με αποτέλεσμα να δεσμευθεί, τελικώς, ως εισφορά σε γη, μόνον τμήμα εμβαδού 238, 35 τ.μ., από την ιδιοκτησία της.

Πρόεδρος: Χρ.Ράμμος

Εισηγητής: Αν. Σκούφαλος

Δικηγόροι: Σπ. Φόρτης, Π. Αθανασούλης, Λ. Πάσχος

Βασικές Σκέψεις

1.Επειδή, με την έφεση αυτή ζητείται η εξαφάνιση της 797/2010 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση ακύρωσης της εκκαλούσας κατά: α) της 55971/30.9.2005 απόφασης του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Αττικής, με την οποία απορρίφθηκε προσφυγή της κατά της 7236/398/7.6.2005 απόφασης του Νομάρχη Αθηνών, και β) της τελευταίας νομαρχιακής απόφασης, με την οποία κυρώθηκε με διορθώσεις η 1/2005 πράξη

εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης της πολεοδομικής ενότητας «Πευκάκια» του Δήμου Αγίας Παρασκευής Αττικής.

2.Επειδή, μετά την κατάργηση των ιδρυθεισών με το ν. 2503/1997 (Α' 107) Περιφερειών, ως αποκεντρωμένων μονάδων διοίκησης του Κράτους, και την ίδρυση, εν συνεχεία, με το ν. 3852/2010 (Α' 87) των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, η παρούσα δίκη, κατά το μέρος που αφορά την 55971/30.9.2005 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Αττικής, νομίμως συνεχίζεται, σύμφωνα με τα άρθρα 6 παρ. 1 περ. ί, 280 παρ. 1 και 283 παρ. 4 του ν. 3852/2010, από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, εκπροσωπούμενη από τον καθ' ύλην αρμόδιο Υπουργό, ο οποίος παρέστη κατά τη συζήτηση της υπόθεσης.

3.Επειδή, με την περ. 41 της παρ. ΙΙ ΣΤ' του άρθρου 186 του ν. 3852/2010, η οποία προστέθηκε με την περ. ε' της παρ. 10 του άρθρου 44 του ν. 3979/2011 (Α' 138), η αρμοδιότητα κύρωσης της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης κατά τις διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 και η κρίση επί των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατ' αυτής περιήλθαν στην αρμοδιότητα των Περιφερειών. Συνεπώς, κατά το άρθρο 283 παρ. 2 του ν. 3852/2010, η παρούσα δίκη, κατά το μέρος που αφορά την 7236/398/7.6.2005 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, νομίμως συνεχίζεται, κατά της Περιφέρειας Αττικής, η οποία παρέστη κατά τη συζήτηση της υπόθεσης (Σ.τ.Ε. 524/2016 κ.ά.).

4.Επειδή, στις παραγράφους 3, 4, 5, 6, 7 και 8 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α' 33, βλ. και άρθρο 45 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, ο οποίος κυρώθηκε με το άρθρο μόνο του από 14.7.1999 π.δ., Δ' 580), όπως το άρθρο αυτό ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο, ορίζεται ότι οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο ή στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού και βρίσκονται σε ζώνες αραιοδομημένες ή αδόμετες έχουν υποχρέωση να συμμετάσχουν με εισφορά γης στη δημιουργία των απαραίτητων κοινοχρήστων χώρων και στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών (παρ. 3), ότι η εισφορά αυτή αποτελείται από ποσοστό επιφανείας κάθε ιδιοκτησίας, κλιμακούμενο, αναλόγως προς το εμβαδόν της ιδιοκτησίας, από 10% που εφαρμόζεται στο τμήμα της ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ. έως 60% που εφαρμόζεται σε αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερες από 10.000 τ.μ., οι οποίες ανήκουν σε ένα ιδιοκτήτη, για το άνω των 10.000 τ.μ. τμήμα τους (παρ. 4), ότι για τον υπολογισμό της οφειλομένης εισφοράς σε γη λαμβάνεται υπόψη το εμβαδόν που είχε η ιδιοκτησία στις 10.3.1982 και ότι ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης του ίδιου ιδιοκτήτη, οι οποίες περιλαμβάνονται στα όρια της περιοχής που εντάσσεται στο πολεοδομικό σχέδιο, σε περίπτωση δε συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου τα ποσοστά εισφοράς γης εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη, όπως είχε διαμορφωθεί έως τις 10.3.1982 (παρ. 5), ότι η εισφορά γης

πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής σύμφωνα με τα όσα διαλαμβάνονται στο άρθρο 12 του ίδιου νόμου (παρ. 6), ότι εφ' όσον η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας και, κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας, το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο της εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο από πολεοδομική άποψη ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, η εισφορά γης μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή (παρ. 7), και ότι τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά σε γη διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας: α) Για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια ενότητα β) Για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται στο σύνολό τους ή σε ποσοστό μεγαλύτερο από το καθοριζόμενο στην παράγραφο 4 και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους, σύμφωνα με τους κατά το άρθρο 12 τρόπους γ) . δ) . (παρ. 8). Εξ άλλου, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 12 του ως άνω νόμου (βλ. και άρθρο 48 παρ. 3 του Κ.Β.Π.Ν.), με την πράξη εφαρμογής, πλην άλλων, καθορίζονται τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία ως εισφορά γης και τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά, προσδιορίζονται τα τμήματα που ρυμοτομούνται ή καταλαμβάνονται από χώρους κοινωφελών χρήσεων, προσκυρώνονται τα μη άρτια κατά το εμβαδόν τους οικόπεδα ή συνενώνονται ή ανταλλάσσονται τα οικόπεδα αυτά και τακτοποιούνται τα μη άρτια κατά τις διαστάσεις οικόπεδα με δυνατότητα μετακίνησης της ιδιοκτησίας σε άλλη θέση ή μεταβολής του μεγέθους και του σχήματός της, στις δε επόμενες παραγράφους 4, 5, 6 και 7 του ίδιου άρθρου 12 (άρθρο 48 παρ. 4, 5, 6 και 7 του Κ.Β.Π.Ν.) ορίζεται ότι η πράξη εφαρμογής συνοδεύεται από κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής που περιλαμβάνουν για κάθε ιδιοκτησία το εμβαδόν της, τα στοιχεία των ιδιοκτητών της και το ποσοστό συμμετοχής της στην ιδιοκτησία, το ρυμοτομούμενο τμήμα και το απομένον εμβαδόν, τον όγκο κτισμάτων ή άλλων, συστατικών των ρυμοτομουμένων τμημάτων, τα στοιχεία του τμήματος που αφαιρείται ως εισφορά γης και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο για την εφαρμογή του νόμου (παρ. 4), ότι η διαδικασία σύνταξης της πράξης εφαρμογής προωθείται παράλληλα προς τη διαδικασία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και, ειδικότερα, ότι κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης καλούνται οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες να λάβουν γνώση και να δηλώσουν αν οι ιδιοκτησίες τους έχουν αποτυπωθεί ορθά υποβάλλοντας τους σχετικούς τίτλους ιδιοκτησίας και άλλα αποδεικτικά στοιχεία, μετά δε τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής καλούνται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες να λάβουν γνώση και να ασκήσουν τυχόν ενστάσεις (παρ. 5), ότι οι κατά τα προαναφερόμενα προσκλήσεις των ιδιοκτητών, δηλαδή ο τρόπος, ο χρόνος το περιεχόμενό τους και οι σχετικές προθεσμίες, καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (παρ. 6) και ότι η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση του νομάρχη, αποτελεί πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη και κάθε άλλης μεταβολής στα ακίνητα που προβλέπεται με αυτή και μεταγράφεται στο οικείο υποθηκοφυλακείο (παρ. 7), ενώ στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 10 του άρθρου αυτού (άρθρο 48

παρ. 10 του Κ.Β.Π.Ν.) προβλέπεται ότι με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. καθορίζονται οι σχετικές διαδικασίες και ο τρόπος σύνταξης της πράξης εφαρμογής, του κτηματογραφικού διαγράμματος και του πίνακα εφαρμογής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια και εγκρίνονται οι σχετικές προδιαγραφές. Βάσει δε της χορηγηθείσης με την τελευταία αυτή διάταξη εξουσιοδότησης εκδόθηκε η απόφαση 79881/3445/6.12.1984 του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β' 862), στο άρθρο 5 της οποίας ορίζονται τα εξής: «1. Μετά την σύνταξη της πράξης εφαρμογής (διαγράμματος και πίνακα) καλούνται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες στα γραφεία της Υπηρεσίας που την έχουν συντάξει να λάβουν γνώση αυτής και να ασκήσουν τυχόν ενστάσεις. Η πρόσκληση γίνεται με δημοσίευση σε μία τοπική εφημερίδα όταν υπάρχει και σε μία ημερήσια της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης σε δύο συνεχείς δημοσιεύσεις. 2. Οι εντάσεις υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία ή στο Δημοτικό ή Κοινοτικό Κατάστημα μέσα σε προθεσμία 15 ημερών που ορίζεται στην παραπάνω πρόσκληση, από την τελευταία δημοσίευσή της. Σε περίπτωση που η πράξη αφορά μεμονωμένη ιδιοκτησία γίνονται ατομικές προσκλήσεις. 3. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας που αναφέρεται πιο πάνω, η πράξη μαζί με τις τυχόν ενστάσεις υποβάλλεται στον αρμόδιο Νομάρχη για κρίση. Ο Νομάρχης με απόφασή του κυρώνει την πράξη εφαρμογής όπως έχει διαμορφωθεί οριστικά ύστερα από την αποδοχή όσων από τις ενστάσεις κρίθηκαν ορθές. 4. Μετά την έκδοση της απόφασης του Νομάρχη που κυρώνει την πράξη εφαρμογής η αρμόδια Υπηρεσία καλεί τους φερόμενους ιδιοκτήτες μέσα σε προθεσμία 10 ημερών στα γραφεία της για να λάβουν γνώση της απόφασης. Η πρόσκληση αυτή γίνεται με τον τρόπο που αναφέρεται στην παρ. 1 του άρθρου αυτού».

5.Επειδή, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, ο θεσμός της τακτοποίησης οικοπέδων υπαγορεύεται τόσο από λόγους δημοσίου συμφέροντος, όσο και από λόγους αναγόμενους στην προστασία της ακίνητης ιδιοκτησίας, αποσκοπεί δε στην αρτιοποίηση των μη αρτίων οικοπέδων αλλά και στον πλήρη, κατά το δυνατόν, ορθογωνισμό και ευθυγράμμιση των πλευρών τους, ώστε να καταστεί δυνατή η ανέγερση σε αυτά αρτίων οικοδομών. Κατά τη διενέργεια της τακτοποίησης παρέχεται στη Διοίκηση ευρεία διακριτική ευχέρεια ως προς τον τρόπο πραγματοποίησής της, και ειδικότερα συγχωρείται η μεταβολή του σχήματος, της θέσης και του μεγέθους των τακτοποιούμενων οικοπέδων, ώστε να γίνεται εφικτή η πληρέστερη οικοδομική τους εκμετάλλευση, σε συνάρτηση και με τις πολεοδομικές ανάγκες της περιοχής. Η ουσιαστική δε εκτίμηση των αρμόδιων οργάνων για τον προσφορότερο τρόπο τακτοποίησης δεν είναι ελεγκτή από τον ακυρωτικό δικαστή, ως κρίση τεχνικής φύσης. Πρέπει όμως η κρίση αυτή να αιτιολογείται προσηκόντως, με την αναφορά των πραγματικών δεδομένων και των λόγων, εν όψει των οποίων κατέστη αναγκαίος ο προκριθείς τρόπος πραγματοποίησης της τακτοποίησης, όταν μάλιστα κατά την προηγηθείσα διοικητική διαδικασία είχαν προβληθεί συγκεκριμένοι ισχυρισμοί από τους θιγομένους ιδιοκτήτες (βλ. Σ.τ.Ε. 4290/2015). Περαιτέρω, από τις ως άνω διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 και της κανονιστικής

απόφασης του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, με τις οποίες θεσπίζεται δυνατότητα των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών να υποβάλουν ενστάσεις κατά της πράξης εφαρμογής πριν από την κύρωσή της, συνάγεται ότι ο νομάρχης, στον οποίο ανήκει η αρμοδιότητα να κρίνει τις ενστάσεις αυτές και να κυρώσει την πράξη εφαρμογής, οφείλει να εξετάζει ειδικώς τους ουσιώδεις ισχυρισμούς που προβάλλονται, η σχετική δε κρίση πρέπει να είναι αιτιολογημένη, της αιτιολογίας δυναμένης να προκύπτει και από τα στοιχεία του φακέλου (βλ. Σ.τ.Ε. 524/2016, 3567/2013, 770/2005). Τέλος, η Διοίκηση έχει ευρύτατη διακριτική ευχέρεια ως προς την αποδοχή ή μη αιτήματος μετατροπής εισφοράς γης σε χρηματική εισφορά, κατ' άρθρο 8 παρ. 7 του ν. 1337/1983, μη απαιτούμενης κατ' αρχήν ειδικής αιτιολογίας για την απόρριψη σχετικού αιτήματος. Όταν, όμως, κατά τη διοικητική διαδικασία που προηγείται της κύρωσης της πράξης εφαρμογής προβληθούν από τον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη ειδικοί ισχυρισμοί, αναγόμενοι στην κατ' αρχήν συνδρομή των κρίσιμων προϋποθέσεων για τη μετατροπή της εισφοράς, υποχρεούται η Διοίκηση να αντιμετωπίσει αιτιολογημένα τους ισχυρισμούς αυτούς (βλ. Σ.τ.Ε. 524/2016, 2070/2004, 428/2001, 2138/1999, 1173/1997).

6.Επειδή, από την εκκαλουμένη και τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα ακόλουθα: Με το από 31.1.1987 π.δ. (Δ' 176) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη της περιοχής «Πευκάκια» του Δήμου Αγίας Παρασκευής και τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του ίδιου Δήμου σε συνεχόμενη περιοχή, ακολούθως δε με την από 26.11.1991 απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (Δ' 903) αναθεωρήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της εν λόγω περιοχής. Η εκκαλούσα και οι αδελφοί της, Νικόλαος και Σπυρίδωνας Κατσιγιαννόπουλος, φέρονται ως εξ αδιαιρέτου συγκύριοι, κατά ποσοστό 1/3 έκαστος, ακινήτου, εμβαδού 1509,46 τ.μ., το οποίο εμπίπτει στο Ο.Τ. 370 του εν λόγω εγκεκριμένου σχεδίου. Με την 1/2005 πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής «Πευκάκια» του Δήμου Αγίας Παρασκευής, η ιδιοκτησία αυτή, με κτηματολογικό αριθμό 0121005, επιβαρύνθηκε με οφειλόμενη εισφορά σε γη 428,78 τ.μ., εκ της οποίας 190,43 τ.μ. μετετράπησαν σε χρηματική εισφορά. Κατά τη διαδικασία κύρωσης της πράξης εφαρμογής, η εκκαλούσα άσκησε ενστάσεις, με τις οποίες ισχυρίστηκε ότι η δέσμευση της οφειλόμενης εισφοράς σε γη είναι υπέρμετρη, καθιστά απαγορευτική την διαμόρφωση του οικοπέδου με σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε τρία τμήματα για την στέγαση των συγκυρίων και αποσκοπεί στην παροχή διόδου στο «τυφλό» οικόπεδο 12N, πρότεινε δε την προσκύρωση του οικοπέδου 12N στην ιδιοκτησία της ή στα όμορα οικόπεδα. Προέβαλε, επίσης, ότι η επίδικη τακτοποίηση δεν εξασφαλίζει την οργάνωση της περιοχής με την πρόβλεψη των εξυπηρετήσεων των κατοίκων της, ότι η εισφορά σε γη πρέπει να μετατραπεί σε χρηματική και, τέλος, ότι δεν έχει λάβει απάντηση για τον καθορισμό τιμής μονάδας για την μετατροπή αυτή. Οι ενστάσεις αυτές απορρίφθηκαν με την 7236/398/7.6.2005 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, με την οποία κυρώθηκε με διορθώσεις η 1/2005 πράξη εφαρμογής. Ειδικότερα, με τη νομαρχιακή απόφαση απορρίφθηκαν οι ενστάσεις με την αιτιολογία ότι το ύψος της

εισφοράς σε γη υπολογίζεται στην ιδιοκτησία, όπως αυτή είχε διαμορφωθεί κατά τις 10.3.1982, και επιμερίζεται στους μεταγενέστερους ιδιοκτήτες, η τακτοποίηση δε αυτή επιτρέπει την αξιοποίηση της οφειλόμενης εισφοράς των ομόρων ιδιοκτησιών, παρέχει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο στο οικοπέδο 12N, το οποίο είναι άρτιο κατά τον κανόνα ως προς το εμβαδόν, και βελτιώνει το σχήμα και το εμβαδόν του νέου οικοπέδου. Περαιτέρω, η οργάνωση της κατοικίας και η εξυπηρέτηση των κατοίκων της περιοχής έχουν προβλεφθεί με την πολεοδομική μελέτη, η οφειλόμενη εισφορά σε γη έχει εν μέρει μετατραπεί σε χρηματική, η δε τιμή μονάδας θα καθορισθεί μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Προσφυγή της εκκαλούσας κατά της νομαρχιακής απόφασης απορρίφθηκε με την 55971/30.9.2005 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Αττικής, αίτηση δε ακύρωσης της εκκαλούσας κατά των αποφάσεων του Νομάρχη και του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής, ασκηθείσα ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, παραπέμφθηκε προς εκδίκαση στο Διοικητικό Εφετείο Αθηνών, με την 421/2008 απόφαση του Δικαστηρίου (σε Συμβούλιο) λόγω αρμοδιότητας. Η εκκαλούσα προέβαλε ενώπιον του δικάσαντος δικαστηρίου ότι συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις για την απαλλαγή του ενιαίου οικοπέδου της από την εισφορά σε γη και την προσκύρωση σ' αυτό τμήματος του οικοπέδου 12N, το οποίο στερείται πρόσοψης σε δημόσια οδό και, ως εκ τούτου, η νομαρχιακή απόφαση, με την οποία δεν αντιμετωπίσθηκε ο ισχυρισμός αυτός είναι αναιτιολόγητη. Ο λόγος αυτός απορρίφθηκε με την εκκαλουμένη ως αβάσιμος με την αιτιολογία ότι, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 3 του Συντάγματος και τις εφαρμοστέες διατάξεις, η εισφορά σε γη είναι υποχρεωτική ενώ η μετατροπή της συνολικής οφειλόμενης εισφοράς σε χρήμα, αφορά τα μη ρυμοτομούμενα τμήματα της ιδιοκτησίας και ανήκει κατά την έννοια της διάταξης της παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, με τη συνδρομή των οικείων προϋποθέσεων, στη διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης, χωρίς να απαιτείται, κατ' αρχήν, ειδική αιτιολογία για την απόρριψη σχετικού αιτήματος. Εν όψει δε τούτων, κρίθηκε ότι η απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, με την οποία απορρίφθηκε ο ισχυρισμός αναφορικά με την υπέρμετρη βλάβη της ιδιοκτησίας της, λόγω της αφαίρεσης της οφειλόμενης εισφοράς σε γη, είναι νομίμως και επαρκώς αιτιολογημένη, δεδομένου ότι δεν συνέτρεχαν στη συγκεκριμένη περίπτωση οι κρίσιμες προϋποθέσεις για τη μετατροπή της οφειλόμενης εισφοράς γης σε χρήμα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983. Άλλωστε, η εκκαλούσα, με τις ενστάσεις της, είχε προβάλει ότι η έκταση αυτή είναι ιδιαίτερα χρήσιμη και απαραίτητη στους συγκυρίους, για τη διαμόρφωση του οικοπέδου τους με σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε τρία τμήματα, οι ισχυρισμοί δε αυτοί, κατά τα κριθέντα με την εκκαλουμένη, δεν συναρτώνται με πολεοδομικές παραμέτρους οικοδομησιμότητας του οικοπέδου και, συνεπώς, ως μη ουσιώδεις δεν έχρηζαν ειδικότερης απάντησης από την Διοίκηση. Περαιτέρω, το δικάσαν δικαστήριο δέχθηκε ότι το οικοπέδο με στοιχεία 12N δημιουργήθηκε από την εισφορά γης της ιδιοκτησίας 012001 στο Ο.Τ. 370 και υφίσταται ως τράπεζα γης. Εν όψει τούτου και ανεξάρτητα από την οικοδομησιμότητά του, προορισμός του είναι, κατ' άρθρο 8 παρ. 8 περ. β' του ν.

1337/1983, η παραχώρησή του σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό περισσότερο από το καθοριζόμενο στην παρ. 4 του άρθρου αυτού και εφ' όσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους, σύμφωνα με τους κατά το άρθρο 12 του ν. 1337/1983 τρόπους, και, συνεπώς, στην επίδικη περίπτωση δεν συνέτρεχαν οι κατά νόμο προϋποθέσεις για την αιτούμενη προσκύρωση τούτου στα όμορα. Με τις σκέψεις αυτές το δικάσαν διοικητικό εφετείο έκρινε ότι η αιτιολογία της νομαρχιακής απόφασης παρίσταται νόμιμη και επαρκής, απορρίφθηκε δε ως αβάσιμος ο λόγος με τον οποίο προβλήθηκε παράβαση των αρχών της χρηστής διοίκησης. Κατόπιν τούτων, το δικάσαν δικαστήριο δέχθηκε ότι και η προσβαλλόμενη απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας με την οποία απορρίφθηκε η προσφυγή της εκκαλούσας κατά της νομαρχιακής απόφασης, είναι νομίμως και επαρκώς αιτιολογημένη.

7.Επειδή, η εισφορά σε γη της ιδιοκτησίας της εκκαλούσας καθορίσθηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις προεκτεθείσες διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 ποσοστά, οι διατάξεις δε αυτές, κατά τα παγίως κριθέντα (Σ.τ.Ε. 3338/1999, 3568/1996, 2057 8/1994 Ολομ.), δεν έρχονται σε αντίθεση προς το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, το οποίο κατοχυρώνεται με το άρθρο 17 παρ. 1 του Συντάγματος. Συνεπώς, ο λόγος έφεσης, με τον οποίο προβάλλεται ότι η οφειλόμενη εισφορά σε γη είναι υπέρμετρη και επιζήμια για την ιδιοκτησία της εκκαλούσας είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, όπως ορθώς έκρινε το δικάσαν δικαστήριο, δεχόμενο ότι η 7236/398/7.6.2005 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών αιτιολογείται, κατά τούτο, νομίμως και επαρκώς. Τούτο δε ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι η εισφορά σε γη της ιδιοκτησίας της εκκαλούσας, όπως κατωτέρω εκτίθεται, μετετράπη εν μέρει σε χρηματική.

8.Επειδή, προβάλλεται ότι η κρίση της εκκαλουμένης, κατά την οποία νομίμως προσκυρώθηκε τμήμα της ιδιοκτησίας της εκκαλούσας στο οικόπεδο 12N, είναι εσφαλμένη.

9.Επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, το οικόπεδο 12N, άρτιο κατά τον κανόνα ως προς το εμβαδόν, έχρηζε τακτοποίησης για να αποκτήσει πρόσωπο επί της οδού Θερίσου. Για τον λόγο δε αυτόν, προσκυρώθηκε στο οικόπεδο 12N τμήμα της όμορης ιδιοκτησίας της εκκαλούσας, η οποία εκτεινόταν, καθ' όλο το μήκος της, επί της κοινοχρήστου οδού. Ειδικότερα, με την ρύθμιση αυτή, το αφαιρούμενο από την ιδιοκτησία της εκκαλούσας τμήμα, το οποίο αποτελεί την οφειλόμενη εκ του νόμου εισφορά της σε γη, αξιοποιείται πολεοδομικώς για να καταστεί οικοδομήσιμο το όμορο οικόπεδο 12N, κατά τρόπο, μάλιστα, που βελτιώνει, όπως έγινε δεκτό με την 7236/398/7.6.2005 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, το σχήμα και το εμβαδόν του νέου οικοπέδου. Με τα δεδομένα αυτά, η προσβληθείσα ενώπιον του δικάσαντος δικαστηρίου νομαρχιακή απόφαση αιτιολογείται νομίμως και επαρκώς, εφ' όσον η Διοίκηση, κατά την διενέργεια της επίδικης τακτοποίησης, κινήθηκε μέσα στα όρια

της διακριτικής της ευχέρειας, στάθμισε δε την ανάγκη και τις δυνατότητες της πληρέστερης κατά το δυνατόν διαμόρφωσης των ομόρων ιδιοκτησιών από την άποψη της οικοδομικής τους εκμετάλλευσης. Συνεπώς, ορθώς κρίθηκε με την εκκαλουμένη ότι η προσβληθείσα ενώπιόν του νομαρχιακή πράξη αιτιολογείται, κατά τούτο, νομίμως και επαρκώς, είναι δε απορριπτέος ως αβάσιμος ο περί του αντιθέτου προβαλλόμενος λόγος έφεσης. Εξ άλλου, ο προβαλλόμενος λόγος, καθ' ό μέρος με αυτόν πλήσσει η τεχνική κρίση της Διοίκησης ως προς τον προσφορότερο, από πολεοδομική και οικοδομική άποψη, τρόπο τακτοποίησης, είναι απορριπτέος ως απαράδεκτος.

10.Επειδή, προβάλλεται, περαιτέρω, ότι η κρίση της εκκαλουμένης, κατά την οποία δεν συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις προσκύρωσης του οικοπέδου 12N στην ιδιοκτησία της εκκαλούσας ή σε γειτονικά οικοπέδα, είναι εσφαλμένη.

11.Επειδή, όπως προκύπτει από την εκκαλουμένη και τα στοιχεία του φακέλου, το οικόπεδο 12N δημιουργήθηκε από την εισφορά γης της ιδιοκτησίας 012001 στο Ο.Τ. 370. Συνεπώς, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που τάσσει η διάταξη της περ. β' της παρ. 8 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, το εν λόγω εδαφικό τμήμα θα ήταν δυνατόν να παραχωρηθεί σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας, των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται είτε στο σύνολό τους είτε σε ποσοστό μεγαλύτερο από το καθοριζόμενο στην παράγραφο 4 και εφ' όσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους, κατά τους προβλεπόμενους στο άρθρο 12 του ν. 1337/1983 τρόπους. Ωστόσο, από τα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτει ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της διάταξης αυτής ούτε, άλλωστε, η εκκαλούσα είχε προβάλει, με τις ενστάσεις της, ότι η ιδιοκτησία της ή, τυχόν, άλλες όμορες ιδιοκτησίες, στις οποίες αορίστως αναφέρεται, ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή σε ποσοστό που υπερβαίνει το καθοριζόμενο στην παράγραφο 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983. Με τα δεδομένα αυτά, ο περί του αντιθέτου προβαλλόμενος λόγος έφεσης είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, όπως ορθώς κρίθηκε με την εκκαλουμένη.

12.Επειδή, προβάλλεται ότι η κρίση του δικάσαντος δικαστηρίου, κατά την οποία νομίμως απορρίφθηκε με τις προσβληθείσες πράξεις το αίτημα της εκκαλούσας για την μετατροπή της συνολικής εισφοράς σε γη της ιδιοκτησίας της σε χρηματική, είναι εσφαλμένη.

13.Επειδή, η εκκαλούσα, με τις ενστάσεις της ενώπιον της Διοίκησης, είχε προβάλει ότι η μετατροπή της συνολικής οφειλόμενης εισφοράς σε γη της ιδιοκτησίας σε χρηματική ήταν επιβεβλημένη προκειμένου να καταστεί δυνατή η εκμετάλλευσή της, με την σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε τρία τμήματα για την στέγαση των συγκυρίων. Ο ισχυρισμός, όμως, αυτός, ο οποίος δεν αναγόταν στην συνδρομή των προβλεπόμενων, κατά το άρθρο 8 παρ. 7 του ν. 1337/1983, προϋποθέσεων για την μετατροπή της εισφοράς σε γη σε χρηματική, αλλά σε υποκειμενικούς παράγοντες

αξιοποίησης της ιδιοκτησίας από τους συγκυρίους, δεν ήταν ουσιώδης και, ως εκ τούτου δεν έχρηζε ειδικότερης αντιμετώπισης από την Διοίκηση, όπως ορθώς κρίθηκε με την εκκαλούμενη. Ανεξαρτήτως, πάντως, τούτου, όπως εκτέθηκε στην σκέψη 7 και βεβαιώνεται στο 18372/17.9.2009 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Τομέα Ανατολικής Αθήνας της Ν.Α. Αθηνών προς το δικάσαν Διοικητικό Εφετείο, η ιδιοκτησία της εκκαλούσας, εμβαδού 1509,46 τ.μ., επιβαρύνθηκε με οφειλόμενη εισφορά σε γη 428,78 τ.μ., εκ της οποίας 190,43 τ.μ. μετετράπησαν σε χρηματική εισφορά, με αποτέλεσμα να δεσμευθεί, τελικώς, ως εισφορά σε γη, μόνον τμήμα εμβαδού 238,35 τ.μ. από την ιδιοκτησία της.

14.Επειδή, ο λόγος έφεσης κατά τον οποίο, με την πράξη εφαρμογής, δημιουργήθηκαν, με παράνομη κατάτμηση και κατά παράβαση των διατάξεων του ν.δ. 690/1948 και του ν. 651/1977, δύο περίκλειστα οικοπέδα, ήτοι τα 12N και 16N, το πρώτο εκ των οποίων είναι «τυφλό» και αποκτά πρόσωπο επί της οδού Θερίσου μέσω του τμήματος της εισφοράς γης του οικοπέδου της εκκαλούσας, είναι απορριπτέος ως το πρώτον κατ' έφεση προβαλλόμενος.

15.Επειδή, τέλος, εφ' όσον η 7236/398/7.6.2005 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, με την οποία κυρώθηκε με διορθώσεις η 1/2005 πράξη εφαρμογής, αιτιολογείται, κατά τα προεκτεθέντα, νομίμως και επαρκώς, ορθώς δέχθηκε το δικάσαν δικαστήριο ότι φέρει νόμιμη αιτιολογία και η 55971/30.9.2005 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Αττικής, με την οποία απορρίφθηκε προσφυγή της εκκαλούσας κατά της νομαρχιακής απόφασης, και, κατά συνεκδοχή, ότι δεν συνέτρεξε, κατά την έκδοση των προσβαλλομένων πράξεων, παράβαση αρχής της χρηστής διοίκησης. Συνεπώς, τα περί του αντιθέτου προβαλλόμενα είναι απορριπτέα ως αβάσιμα.

16.Επειδή, κατόπιν τούτων, η κρινόμενη έφεση πρέπει να απορριφθεί.