

ΣΤΕ 3504/2010 [Μη επιτρεπτή η δόμηση εκτός σχεδίου ακινήτου χωρίς «πρόσωπο» σε κοινόχρηστο χώρο]

Περίληψη

-Η κατ' εξαίρεση επιτρεπόμενη δόμηση στις περιοχές εκτός σχεδίου τελεί υπό την προϋπόθεση ότι πληρούται ο βασικός κανόνας δόμησης της πολεοδομικής νομοθεσίας. Δηλαδή, ότι δομήσιμα είναι τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο, ήτοι κοινό όριο, σε νομίμως υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο που δεν έχει προκύψει από ιδιωτική βούληση. Με τις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση δεν προβλέπεται εξαίρεση από τον κανόνα αυτόν. Υπό την αντίθετη εκδοχή, θα ήταν δυνατή η δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές υπό όρους ευνοϊκότερους, ακόμη και από εκείνους που ισχύουν στις εντός σχεδίου περιοχές.

Πρόεδρος: *Κ. Μενουδάκος*

Βασικές σκέψεις

6. Επειδή, στο άρθρο 162 του εγκριθέντος με το άρθρο μόνο του από 14/27.7.1999 π. δ/τος (Δ' 580) Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν.), με το οποίο αναφέρεται στους γενικούς όρους και περιορισμούς δομήσεως εκτός εγκεκριμένων σχεδίων ορίζεται στην παράγραφο 1 ότι η δόμηση εκτός των αναφερόμενων στο άρθρο 181 του ιδίου Κώδικα ζωνών «υπόκειται στους περιορισμούς του άρθρου 160» με το οποίο παρέχεται εξουσιοδότηση για τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης. Περαιτέρω στην παράγραφο 2 του ιδίου άρθρου, με την οποία αποδίδεται το περιεχόμενο αντίστοιχων διατάξεων του π.δ/τος της 24/31.5.1985 «Περί τροποποίησης των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (Δ' 270), όπως ίσχυε κατά το χρόνο εκδόσεως της επίδικης οικοδομικής αδείας, ορίζεται ότι: «2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων που βρίσκονται εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων ή εκτός των ορίων των νόμιμα υφισταμένων πριν από το έτος 1923 οικισμών που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου ... καθορίζονται, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά για κάθε περιοχή από ειδικές διατάξεις, ως εξής: Ι α) ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ. β) για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματα τους και σε σιδηροδρομικές

- γραμμές απαιτούνται: ελάχιστο πρόσωπο: σαράντα πέντε (45) μέτρα, ελάχιστο βάθος: πενήντα (50) μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν: τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ.
- II. Κατά παρέκκλιση από την προηγούμενη παράγραφο θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα: α) τα γήπεδα που βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν την 24.4.1977, ημέρα δημοσίευσης του από 5.4.1977 π.δ/τος (Δ' 133), ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. β) τα γήπεδα που την 31.5.1985, ημέρα δημοσίευσης του από 24.5.1985 π.δ/τος (Δ' 270), είχαν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον έχουν: αα) τα γήπεδα που υπάρχουν τη 12.11. 1962, ημέρα δημοσίευσης του από 24.10.1962 β.δ. (Δ' 142): ελάχιστο πρόσωπο: δέκα (10) μέτρα, ελάχιστο βάθος: δέκα πέντε (15) μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν: επτακόσια πενήντα (750) τ.μ., ββ) τα γήπεδα που υπάρχουν τη 12.9.1964, ημέρα δημοσίευσης του από 21.7.1964 β.δ. (Δ' 141): ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι (20) μέτρα, ελάχιστο βάθος: τριάντα πέντε (35) μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν: χίλια διακόσια (1.200) τ.μ. γγ) τα γήπεδα που υπάρχουν τη 17.10.1978, ημέρα δημοσίευσης του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538): ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι πέντε (25) μέτρα, ελάχιστο βάθος: σαράντα (40) μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν: δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. δδ) τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν από τη 17.10.1978 μέχρι την 31.5.1985: ελάχιστο εμβαδόν: τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ. ...». Η διάταξη της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του π.δ/τος της 24/31.5.1985, η οποία αποδίδεται στην ως άνω παράγραφο 2 περ. 1α του άρθρου 162 του Κ.Β.Π.Ν., αντικαταστάθηκε μεταγενεστέρως με το άρθρο 10 του ν. 3212/2003 (Α' 308) ως εξής: «1. Η περίπτωση α' της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του από 24/31.5.1985 π.δ. (Δ' 270) αντικαθίσταται ως εξής: α) Ελάχιστο εμβαδό γηπέδου 4.000 τετραγωνικά μέτρα και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε μέτρα». Εξάλλου, κατά τους ορισμούς του άρθρου 242 του Κ.Β.Π.Ν., με το οποίο αποδίδεται το περιεχόμενο του άρθρου 2 του Γ.Ο.Κ. (ν. 1577/1985, Α' 210), «... 12. Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίου εξ αδιαιρέτου. 13. Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο», ενώ κατά τα άρθρα 243 και 245 του Κ.Β.Π.Ν., με τα οποία αποδίδεται το περιεχόμενο των άρθρων 6 και 25 του Γ.Ο.Κ., για να είναι οικοδομήσιμο ένα οικόπεδο πρέπει να έχει πρόσωπο, δηλαδή όριο προς κοινόχρηστο χώρο.
7. Επειδή, από την εκκαλουμένη απόφαση και τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την 1097/21.12.2001 οικοδομική άδεια της πολεοδομίας Λέσβου επετράπη στους Ζώη Παναγιώτη και Αρμούτη Ευστρατία η ανέγερση διωρόφου οικοδομής με υπόγειο στη θέση «Βίγλα Πληγωνίου» Μυτιλήνης, σε γήπεδο κείμενο εκτός σχεδίου πόλεως, εκτάσεως 5.081,10 τ.μ. Το ήδη εκκαλούν νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, φερόμενο ως ιδιοκτήτης

- όμορου ακινήτου, με αίτηση ακυρώσεως ζήτησε την ακύρωση της ως άνω οικοδομικής άδειας ισχυριζόμενο ότι αυτή είναι παράνομη, αφού το ως άνω ακίνητο δεν έχει πρόσοψη σε αγροτική οδό, όπως αναφέρεται στην άδεια, αλλά σε δρόμο που οι ως άνω δικαιούχοι της επίδικης αδείας είχαν διανοίξει και αποκαλέσει αγροτικό. Η αίτηση αυτή απορρίφθηκε ως αβάσιμη.
8. Με την εκκαλούμενη απόφαση με τη σκέψη ότι από τη γραμματική διατύπωση του άρθρου 1 του από 24.5.1985 π.δ. (Δ' 270/31.5.1985) προκύπτει ότι «η πρόσοψη σε κοινοτική ή δημοτική οδό αποτελεί προϋπόθεση μόνο για την κατά παρέκκλιση αρτιότητα οικοπέδου με ελάχιστο εμβαδόν μέχρι 4.000 τ.μ.» και ότι, ως εκ τούτου, «για την αρτιότητα του παραπάνω οικοπέδου επιφανείας 5.081,10 τ.μ., δεν απαιτείτο, να έχει πρόσοψη επί αγροτικής ή κοινοτικής ή άλλης οδού».
9. Επειδή, με τον μοναδικό λόγο της υπό κρίση εφέσεως προβάλλεται ότι, από την αντιπαραβολή των ισχυουσών διατάξεων του π.δ/τος από 24.5.1985 (Δ' 270) και των καταργηθεισών διατάξεων του π.δ/τος από 6.10.1978 (Δ' 538), σαφώς προκύπτει ότι ο κανονιστικός νομοθέτης δεν απέστη του αυτονόητου κανόνα, αποτόκου της κοινής πείρας και λογικής, ότι τα γήπεδα δύνανται να δομούνται εφόσον έχουν τη δυνατότητα προσπελάσεως μέσω κοινοχρήστου χώρου.
10. Επειδή, από τις αναφερόμενες στην έβδομη σκέψη διατάξεις, ερμηνευόμενες σε συνδυασμό προς το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο αναφέρεται στην προσήκουσα διαμόρφωση, ανάπτυξη, πολεοδόμηση και επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικώς περιοχών, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβιώσεως, συνάγεται ότι ο νομοθέτης, κοινός και συνταγματικός, επιχειρεί, από πλευράς δυνατότητας δόμησης, μία θεμελιώδη διαφοροποίηση μεταξύ των περιοχών των αναπτυσσομένων με βάση οργανωμένο πολεοδομικό σχέδιο οικισμών και των εκτός σχεδίου περιοχών, οι οποίες δεν έχουν ως προορισμό, κατ' αρχήν, τη δόμηση (βλ. ΣτΕ Ολομ. 3135/2002 κ.ά.). Στην μεν πρώτη κατηγορία περιοχών, που προορίζονται για δόμηση, αυτή επιτρέπεται με μόνη προϋπόθεση την τήρηση των ορισμών του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δομήσεως που το συνοδεύουν. Στην δεύτερη, όμως, κατηγορία περιοχών, εν όψει του ότι δεν είναι δυνατόν, από την φύση τους και την έλλειψη πολεοδομικής οργανώσεώς τους, να εξασφαλισθεί η τήρηση των κατά τα ανωτέρω συνταγματικών σκοπών, η δόμηση μόνον κατ' εξαίρεση επιτρέπεται, δυναμένη και να απαγορεύεται εν όλω ή εν μέρει ή να επιτρέπεται υπό ιδιαίτερως αυστηρούς όρους και περιορισμούς, προσαρμοσμένους στην ιδιαίτερη φύση κάθε περιοχής. Οι όροι, πάντως, αυτοί δεν επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι από τους ισχύοντες για τις εντός σχεδίου περιοχές. Ειδικότερα, κατά την έννοια των ανωτέρω περιοριστικών της δομήσεως διατάξεων, οι οποίες αποβλέπουν, πρωτίστως, στην διαφύλαξη του κατά τα εκτεθέντα ιδιαίτερου χαρακτήρα των εκτός

- σχεδίου περιοχών και στην αποφυγή καταστρατηγήσεως παγίων πολεοδομικών κανόνων ορθολογικής δομήσεως (ΣτΕ 2606/2005, πρβλ., ΣτΕ 2521/2000, 746/2007), η κατ' εξαίρεση επιτρεπόμενη στις περιοχές αυτές δόμηση, με την έκδοση των σχετικών οικοδομικών αδειών, τελεί υπό την προϋπόθεση ότι πληρούται ο βασικός κανόνας δομήσεως της εν γένει πολεοδομικής νομοθεσίας, κατά τον οποίο δομήσιμα είναι τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο, κοινό όριο δηλαδή, σε κοινόχρηστο χώρο νομίμως υφιστάμενο, μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση, δοθέντος ότι με τις ανωτέρω διατάξεις δεν προβλέπεται ρητώς εξαίρεση από τον κανόνα αυτόν, πέραν του ζητήματος αν τυχόν σχετική διάταξη θα ήταν σύμφωνη με το Σύνταγμα. Υπό την αντίθετη εκδοχή θα ήταν δυνατή η δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές υπό όρους ευνοϊκότερους από την ανωτέρω άποψη, ακόμη και εκείνων που ισχύουν στις εντός σχεδίου περιοχές. Συνεπώς, πρέπει να γίνει δεκτή η έφεση κατ' αποδοχήν του ανωτέρω βασίμως προβαλλομένου λόγου, να εξαφανισθεί η εκκαλουμένη που δέχθηκε τα αντίθετα και να εκδικασθεί η αίτηση ακυρώσεως.
11. Επειδή, όπως εκτέθηκε στη σκέψη 8, με την αίτηση ακυρώσεως προβάλλεται ότι είναι παράνομη η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια διότι το ακίνητο για το οποίο δόθηκε δεν είχε πρόσοψη σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο δρόμο, αλλά σ οδό διανοιγείσα από τους δικαιούχους της αδείας. Ο λόγος αυτός, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν ανωτέρω είναι βάσιμος και γι' αυτό πρέπει η αίτηση ακυρώσεως να γίνει δεκτή και να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια.