

ΣΤΕ 1728/2012 [Ανέγερση οικοδομής σε επαφή με το κοινό όριο του οικοπέδου με όμορο οικόπεδο]

Περίληψη

-Δεν συνέτρεχε, εν προκειμένω, μια εκ των προϋποθέσεων εφαρμογής της παρ. 3 του άρθρου 9 του ΓΟΚ, ήτοι το οικόπεδο να βρίσκεται σε περιοχή που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης ή το συνεχές οικοδομικό σύστημα, εφόσον πρόκειται για όμορα μεσαία οικόπεδα και για το κοινό τμήμα του οπίσθιου ορίου τους. Προβάλλεται χωρίς έννομο συμφέρον η αντισυνταγματικότητα άλλης προϋποθέσεως εφαρμογής του ήτοι το κτίριο να έχει ανεγερθεί μετά την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο, με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ν. 1577/1985.

Πρόεδρος: Α. Θεοφιλοπούλου

Εισηγητής: Αντ. Ντέμσιας

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή, με την έφεση αυτή ζητείται η εξαφάνιση της 386/2005 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Κομοτηνής, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση ακυρώσεως των εκκαλούντων κατά της 40/1998 οικοδομικής αδείας της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος Νομαρχιακού Διαμερίσματος Καβάλας. Με την άδεια αυτή επετράπη στους, η ανέγερση τριώροφου οικοδομής με ημιυπόγειο στη νέα παραλιακή οδό στην Καλαμίτσα Καβάλας και σε επαφή με το κοινό όριο του οικοπέδου με το όμορο οικόπεδο επί της οδού Υακίνθου, όπου υπάρχει οικοδομή των εκκαλούντων.
3. Επειδή, στην παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" (Α' 210) ορίζεται ότι «Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. 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». Στην παρ. 3 του ίδιου άρθρου, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 περ. α' του άρθρου 1 του ν. 1772/1988 (Α' 91) ορίζονται και τα εξής: «α) Σε περίπτωση που υπάρχει σε όμορο οικόπεδο μη ειδικό κτίριο και έχει ανεγερθεί μετά την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο, με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ν. 1577/1985, σε περιοχή που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης και σε απόσταση από το κοινό όριο ίση ή μεγαλύτερη του 1.00 μ. τότε το υπό ανέγερση κτίριο τοποθετείται υποχρεωτικώς σε απόσταση τουλάχιστον Δ από το κοινό όριο, όπως αυτή ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου αυτού ... β) ... γ) ... δ) Τα παραπάνω εφαρμόζονται και στις

περιπτώσεις που ίσχυε το συνεχές οικοδομικό σύστημα, μόνο εφόσον πρόκειται για όμορα μεσαία οικοπέδα και για το κοινό τμήμα του οπίσθιου ορίου τους». Περαιτέρω, στο π.δ. της 19/25.7.1979 (Δ' 401) «περί τροποποίησης των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου σχεδίου» ορίζονταν στο άρθρο 3 τα εξής: «1. Ως οικοδομικό σύστημα των οικοπέδων ορίζεται το των πτερύγων. 2. Εάν εις τμήμα του οικισμού ή ακόμη εις ολόκληρον τον οικισμό έχει συστηματικά εφαρμοσθεί άλλο σύστημα δομήσεως τότε επιβάλλεται η εφαρμογή του συστήματος τούτου». Εξάλλου, στο ν.δ. 8 της 9/9.6.1973 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (Α' 124) ορίζεται στο άρθρο 6 ότι: «1. Εκ της θέσεως των κτιρίων ως προς τα όρια των οικοπέδων διακρίνονται τα ακόλουθα συστήματα δομήσεως: α) Συνεχές σύστημα, καθ' ο τα επί των οικοπέδων ανεγειρόμενα κτίρια εφάπτονται αμφοτέρων των πλαγίων ορίων ουχί όμως και του οπισθίου ορίου αυτών... ε) Σύστημα πτερύγων, καθ' ο επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων εν γένει, κατά σειράν παρά τα πλάγια ή το οπίσθιον ή και το πρόσθιον όριον του οικοπέδου ...». Στο Κεφάλαιο Α' "Δόμησις κατά το συνεχές σύστημα" ορίζεται στο άρθρο 18 ότι: «1. Το υποχρεωτικώς αφιέμενον ακάλυπτον τμήμα οικοπέδου ισούται προς το τμήμα της όλης επιφανείας αυτού το απόμεναν μετ' αφαιρέσιν της υπό των κτιρίων δυναμένης να καλυφθή επιφανείας τούτου... 2. Θέσις του ακάλυπτου τμήματος εν τω οικοπέδω και ελάχισται διαστάσεις αυτού. Α) Μεσαία οικοπέδα: α) Το υποχρεωτικώς ακάλυπτον τμήμα μεσαίου οικοπέδου το προκύπτον κατ' εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του άρθρου 17 του παρόντος ή της τυχόν ειδικής διατάξεως, ολόκληρον, είτε το απομένον μετά την αφαιρέσιν τυχόν υπάρχοντος προκηπίου, αφιέται μεταξύ της οπισθίας όψεως του κτιρίου και του έναντι ταύτης οπισθίου ορίου του οικοπέδου και καθ' όλον το μήκος αυτού... β) Εφ' όσον εξ οιασδήποτε άλλης διατάξεως δεν προκύπτουν μείζονες αποστάσεις, εν ουδεμία περιπτώσει ουδέ εις την περίπτωσιν υπάρξεως προκηπίου επιτρέπεται όπως κατά την εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του άρθρου 17 του παρόντος ή της τυχόν ειδικής διατάξεως οιονδήποτε σημείον της οπισθίας όψεως του κτιρίου, απέχη του έναντι ταύτης οπισθίου ορίου του οικοπέδου απόστασιν Δ μικροτέραν της διδομένης υπό της σχέσεως $\Delta = 2,50 + 0,05 H$ ένθα Η το μέγιστον επιτρεπόμενον ύψος του κτιρίου μετρούμενον από της προ τούτο αφετηρίας μετρήσεως». Περαιτέρω, στο άρθρο 19 ορίζεται ότι: «1. Το κτίριον κατά την κυρίαν όψιν αυτού τοποθετείται επί της γραμμής δομήσεως καταλαμβάνον ολόκληρον το πρόσωπον του οικοπέδου, εφάπτεται των πλαγίων ορίων αυτού αφίσταται δε των οπισθίων ορίων του οικοπέδου ...». Στο Κεφάλαιο Ζ' "Δόμησις κατά το σύστημα των πτερύγων" ορίζονταν τα εξής: Στο άρθρο 68 παρ. 1 ότι: «Προκειμένου περί αγροτικών οικισμών κάτω των δύο χιλιάδων κατοίκων, αγροτικών περιοχών των πόλεων ως και τμημάτων πόλεων παραδοσιακού

χαρακτήρος, επιτρέπεται η θέσπις του συστήματος δομήσεως κατά πτέρυγας», στο άρθρο 71 παρ. 1 ότι: «1. Η ακάλυπτος επιφάνεια του οικοπέδου διατάσσεται αναλόγως των λειτουργικών αναγκών των κτιρίων, ενιαίως ή εις τμήματα, εις οιαδήποτε θέσιν του οικοπέδου συμφώνως προς τας διατάξεις των παραγράφων 2 και 3», στο άρθρο 72 παρ. 1 ότι: «Ο μέγιστος αριθμός των ορόφων των κτιρίων ορίζεται εις δύο (2) ανεξαρτήτως πλάτους οδού», στη δε παρ. 5 του ίδιου άρθρου ότι: «Αι διατάξεις του παρόντος άρθρου ως και των άρθρων 70 και 71 του παρόντος Ν. Δ/τος έχουν εφαρμογήν και επί οικισμών χαρακτηρισθέντων ως προϋφισταμένων του έτους 1923 και δομωμένων κατά το σύστημα των πτερύγων». Τέλος, στο π.δ. της 29.5.1985 (Δ' 279/31.5.1985) «περί εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού Καβάλας, υφισταμένου προ του έτους 1923 ...» ορίσθηκε στο άρθρο 3 ότι ως οικοδομικό σύστημα των οικοπέδων της περιοχής ισχύει το των πτερύγων.

4. Επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου και την εκκαλουμένη, οι εκκαλούντες είχαν ανεγείρει οικοδομή επί οικοπέδου στην οδό Υακίνθου της συνοικίας Καλαμίτσα Καβάλας, με βάση την υπ' αριθμ. 111/1980 οικοδομική άδεια, όταν η περιοχή αυτή εστερείτο εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εδομείτο βάσει των όρων και περιορισμών δομήσεως του π.δ/τος 19/25.7.1979, ως οικισμός υφιστάμενος προ του έτους 1923. Η ένταξη της περιοχής αυτής στο σχέδιο πόλης έγινε με το π.δ. της 29.5.1985 (Δ' 279/31.5.1985). Οι εκκαλούντες τοποθέτησαν την οικοδομή τους με την οπίσθια πλευρά της προς το οικόπεδο των ... και λοιπών συνιδιοκτητών και σε απόσταση 3.50 μ. από το κοινό όριο των δύο οικοπέδων. Με την προσβαλλόμενη με την αίτηση ακυρώσεως οικοδομική άδεια υπ' αριθμ. 40/1998 η οικοδομή των ... και λοιπών τοποθετήθηκε σε επαφή με την οπίσθια πλευρά της με το κοινό όριο του οικοπέδου αυτών με το οικόπεδο των αιτούντων. Αίτηση ακυρώσεως των ήδη εκκαλούντων ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Κομοτηνής απορρίφθηκε με την εκκαλούμενη απόφαση. Ειδικότερα, με την εκκαλούμενη απόφαση απορρίφθηκε ο προβληθείς λόγος ακυρώσεως ότι η οικοδομή των ... και λοιπών θα έπρεπε να απέχει κατά την οπίσθια πλευρά της από το κοινό όριο των δύο οικοπέδων κατά τα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985, τουλάχιστον απόσταση Δ, με το σκεπτικό ότι, στην προκείμενη περίπτωση κατά την οποία η οικοδομή των εκκαλούντων έχει ανεγερθεί προτού ενταχθεί η περιοχή στο σχέδιο πόλεως, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η παραπάνω διάταξη, αφού αυτή αναφέρεται σε κτίριο ομόρου οικοπέδου που έχει ανεγερθεί μετά την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλεως. Περαιτέρω, με την εκκαλούμενη απόφαση απορρίφθηκε ο προβληθείς λόγος ακυρώσεως περί παραβιάσεως των διατάξεων περί προστασίας του υφιστάμενου φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, με το σκεπτικό ότι, εφόσον κατά τον χρόνο έκδοσης της 111/1980 οικοδομικής άδειας των εκκαλούντων, το επικρατούν σύστημα δόμησης στην περιοχή,

- σύμφωνα με τα υπ' αριθμ. 12/6959/9.8.1999 και 12/1365/8.3.2005 έγγραφα του Προϊσταμένου της Πολεοδομίας Καβάλας, ήταν το των πτερύγων, το οποίο δεν επιβάλλει την τήρηση της υποχρεωτικής αποστάσεως από τη μελλοντική γειτονική οικοδομή, αλλά επιτρέπει την ανέγερση του κτιρίου σε επαφή με τα πλάγια και οπίσθια όρια του οικοπέδου, η επαφή ή όχι της οικοδομής των εκκαλούντων με το οπίσθιο όριο του οικοπέδου ήταν προαιρετική και, κατά συνέπεια, νομίμως επετράπη με την προσβληθείσα οικοδομική άδεια η ανέγερση της οικοδομής των ... και λοιπών συνιδιοκτητών σε επαφή με τα κοινά οπίσθια όρια του οικοπέδου, κατά τους ορισμούς της παρ. 1 του άρθρου 9 του ΓΟΚ/1985.
5. Επειδή, με την υπό κρίση έφεση προβάλλεται ότι η διάταξη του άρθρου 9 παρ. 3 του ν. 1577/1985, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 4 α του ν. 1772/1988, είναι αντίθετη με τις διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 2 και 4 παρ. 1 του Συντάγματος, κατά το μέρος που εφαρμόζεται μόνο επί μη ειδικών κτιρίων που είχαν ανεγερθεί μετά από την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλεως, αποκλείοντας όσα κτίρια, όπως η οικοδομή των εκκαλούντων, είχαν ανεγερθεί προ της εντάξεως της περιοχής στο σχέδιο πόλεως. Κατά τους εκκαλούντες, η παραπάνω διάταξη του άρθρου 9 παρ. 3 του ΓΟΚ είναι, κατά τα λοιπά, εφαρμοστέα στην προκείμενη περίπτωση, εφόσον το οικοδομικό σύστημα που ίσχυε στην περιοχή, κατά τον χρόνο εκδόσεως της 111/1980 οικοδομικής άδειας, ήταν το συνεχές και όχι των πτερύγων, όπως, κατ' εσφαλμένη εκτίμηση και αξιολόγηση του αποδεικτικού υλικού δέχθηκε η εκκαλούμενη απόφαση. Αυτό προκύπτει, κατά την άποψή τους, από τα προσκομισθέντα ενώπιον του δικάσαντος Εφετείου στοιχεία, τα οποία, κατά τους εκκαλούντες, δεν ελήφθησαν υπόψη από το δικάσαν Εφετείο, ήτοι από το υπ' αριθμ. 67991/27.3.1979 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Καβάλας, το οποίο εκδόθηκε επί σχετικής αιτήσεως των εκκαλούντων πριν την ανέγερση της οικοδομής τους και το οποίο προσδιόριζε ως σύστημα δομήσεως το συνεχές, από την τεχνική έκθεση του πολιτικού μηχανικού, σύμφωνα με το πόρισμα της οποίας αποκλειστικά εφαρμοζόμενο σύστημα δόμησης στην περιοχή ήταν το συνεχές και από το φωτογραφικό υλικό που δείχνει ότι οι οικοδομές της περιοχής είναι τριώροφες (τουλάχιστον) και το ύψος των οικοδομών περί τα 11 μέτρα, πράγμα που απαγορεύεται ρητά από τις διατάξεις που ισχύουν για το σύστημα των πτερύγων (άρθρο 72 Γ.Ο.Κ./1973). Αντιθέτως, οι εκκαλούντες ισχυρίζονται ότι, κατά την εκτίμηση των προαναφερθέντων υπ' αριθμ. 12/6959/9.8.1999 και 12/1365/8.3.2005 εγγράφων του Προϊσταμένου της Πολεοδομίας Καβάλας στα οποία αναφέρεται ως εφαρμοζόμενο στην περιοχή σύστημα δόμησης το των πτερύγων, θα έπρεπε να αξιολογηθεί αφενός ότι η πηγή προέλευσης των εγγράφων αυτών είναι και η αρχή που εξέδωσε την υπ' αριθμ. 40/1998 οικοδομική άδεια, η οποία θα είχε προφανείς λόγους να προβεί σε συγκάλυψη της αυθαίρετης έκδοσης της αδειάς, ώστε τελικά να κλονίζεται ισχυρά και η

αξιοπιστία του περιεχομένου τους και αφετέρου ότι τα έγγραφα αυτά εκδόθηκαν μετά την υποβολή της αίτησης ακυρώσεως και όχι σε απώτερο ως προς αυτήν χρονικό σημείο.

6. Επειδή, για να τύχει εφαρμογής η διάταξη του άρθρου 9 παρ. 3 του ΓΟΚ/1985 που προαναφέρθηκε θα πρέπει να συντρέχουν σωρευτικώς οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) να υπάρχει σε όμορο οικόπεδο, μη ειδικό κτίριο, β) το κτίριο αυτό να έχει ανεγερθεί μετά την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο, με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ν. 1577/1985, γ) το οικόπεδο να βρίσκεται σε περιοχή που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης ή το συνεχές οικοδομικό σύστημα, εφόσον πρόκειται για όμορα μεσαία οικόπεδα και για το κοινό τμήμα του οπίσθιου ορίου τους και δ) η απόσταση από το κοινό όριο να είναι ίση ή μεγαλύτερη του 1 μέτρου. Εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις αυτές, το υπό ανέγερση κτίριο τοποθετείται υποχρεωτικώς σε απόσταση τουλάχιστον Δ από το κοινό όριο, όπως αυτή ορίζεται από το μαθηματικό τύπο της παρ. 1 του άρθρου 9 του ΓΟΚ. Όπως προεκτέθηκε, κατά το χρόνο ανέγερσης της οικοδομής των εκκαλούντων δυνάμει της υπ' αριθμ. 111/1980 οικοδομικής άδειας, σε περιοχή οικισμού προϋφιστάμενου του 1923, ο οποίος εστερείτο ρυμοτομικού σχεδίου, το οικοδομικό σύστημα οριζόταν σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 3 του π.δ. της 19/25.7.1979. Η διάταξη αυτή θέτει στην παρ. 1 τον κανόνα ότι στους παραπάνω οικισμούς εφαρμόζεται το οικοδομικό σύστημα των πτερύγων, ενώ στην παρ. 2 θέτει ως εξαίρεση από τον κανόνα της παρ. 1 τη δυνατότητα εφαρμογής άλλου συστήματος, εφόσον αυτό έχει εφαρμοσθεί συστηματικά σε τμήμα του οικισμού ή ακόμη σε ολόκληρο τον οικισμό. Οι εκκαλούντες υποστήριξαν με το από 16.5.2005 υπόμνημά τους ενώπιον του δικάσαντος Εφετείου και επαναλαμβάνουν με την υπό κρίση έφεση ότι στην περιοχή του οικισμού που ανέγειραν την οικοδομή τους δεν ίσχυε ο κανόνας της παρ. 1 του άρθρου 3 του ως άνω π.δ. της 19/25.7.1979, δηλαδή το οικοδομικό σύστημα των πτερύγων, αλλά το συνεχές οικοδομικό σύστημα. Τον ισχυρισμό τους αυτό στηρίζουν κατά βάση στο υπ' αριθμ. 67991/27.3.1979 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Καβάλας, το οποίο εκδόθηκε επί σχετικής αιτήσεως των εκκαλούντων πριν την ανέγερση της οικοδομής τους και το οποίο ανέφερε ως σύστημα δομήσεως το συνεχές. Αντιθέτως, η Διοίκηση υποστήριξε ότι στην περιοχή δεν έχει τύχει συστηματικής εφαρμογής το οικοδομικό σύστημα των πτερύγων, αλλά ισχύει ο κανόνας της παρ. 1 του άρθρου 3 του ως άνω π.δ. της 19/25.7.1979, δηλαδή το οικοδομικό σύστημα των πτερύγων. Τον ισχυρισμό αυτό στήριξε στα υπ' αριθμ. 12/6959/9.8.1999 και 12/1365/8.3.2005 έγγραφα του Προϊσταμένου της Πολεοδομίας Καβάλας. Ειδικότερα, στο πρώτο έγγραφο αναφέρεται ότι από το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας 111/1980 προκύπτει ότι δεν έχει συστηματικά εφαρμοσθεί άλλο σύστημα δομήσεως στο τμήμα του οικισμού που ανήκουν τα οικόπεδα ... και ..., επομένως το σύστημα ορίζεται το των

πτερύγων. Πράγματι, στο τοπογραφικό διάγραμμα Ιουνίου 1979 που συνοδεύει την 111/1980 οικοδομική άδεια να μεν αναγράφεται στο υπόμνημα ότι το οικοδομικό σύστημα είναι το συνεχές, κατά παραπομπή στο παραπάνω υπ' αριθμ. 67991/27.3.1979 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Καβάλας, όμως από το τμήμα του οικισμού που απεικονίζεται στο εν λόγω τοπογραφικό διάγραμμα δεν προκύπτει το κύριο χαρακτηριστικό του συνεχούς οικοδομικού συστήματος, ήτοι η ανέγερση κτιρίων που εφάπτονται στα πλάγια όρια τους (βλ. οικοδομές ...). Από τα παραπάνω δεν προκύπτει η συστηματική εφαρμογή του συνεχούς οικοδομικού συστήματος τουλάχιστον στο επίμαχο τμήμα του οικισμού που θα δικαιολογούσε την κάμψη του κανόνα της παρ. 1 του άρθρου 3 του π.δ. της 19/25.7.1979. Με τα δεδομένα αυτά, δεν συνέτρεχε, εν προκειμένω, μια εκ των προϋποθέσεων εφαρμογής της παρ. 3 του άρθρου 9 του ΓΟΚ, ήτοι το οικόπεδο να βρίσκεται σε περιοχή που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης ή το συνεχές οικοδομικό σύστημα, εφόσον πρόκειται για όμορα μεσαία οικόπεδα και για το κοινό τμήμα του οπίσθιου ορίου τους. Ως εκ τούτου το άρθρο 9 παρ. 3 του ΓΟΚ δεν ήταν, εν προκειμένω, εφαρμοστέο, με αποτέλεσμα άνευ εννόμου συμφέροντος να προβάλλεται η αντισυνταγματικότητα άλλης προϋποθέσεως εφαρμογής του (πρβλ. ΣτΕ 660/2008 σκ. 9, 31/1998 σκ.6, 3045/1997 σκ.11, 3118/1996 σκ.17, 1956/1986, 1867/1978), ήτοι το κτίριο να έχει ανεγερθεί μετά την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο, με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ν. 1577/1985. Περαιτέρω, σύμφωνα με τα παραπάνω, κατ' ορθή εκτίμηση των στοιχείων του φακέλου, η εκκαλούμενη απόφαση ορθώς έκρινε, αν και με εν μέρει άλλη αιτιολογία, ότι το εφαρμοστέο εν προκειμένω οικοδομικό σύστημα ήταν το των πτερύγων. Κατά το σύστημα δε αυτό, επιτρεπόταν κατ' αρχήν η ανέγερση κτιρίου σε επαφή με τα οπίσθια και πλάγια όρια του οικοπέδου, ενώ δεν επιβαλλόταν η τήρηση υποχρεωτικής απόστασης και από την μελλοντική γειτονική οικοδομή, με αποτέλεσμα να μην τίθεται ζήτημα αντιθέσεως στις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, από την ανέγερση επί ομόρου οικοπέδου μη ειδικού κτιρίου σε απόσταση από το κοινό όριο με αυτό το σύστημα δομήσεως πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 1577/1985 (βλ. ΣτΕ 2397/2000).

7. Επειδή, ενόψει των ανωτέρω, οι προβαλλόμενοι λόγοι εφέσεως πρέπει να απορριφθούν, όπως και η υπό κρίση έφεση στο σύνολό της.