

ΣΤΕ 1727/2012 [Παράνομη ανοικοδόμηση άρθριου εντός σχεδίου ακινήτου στο Χαϊδάρι χωρίς πρόσωπο σε οδό]

Περίληψη

-Το ένδικο αποκλεισμένο από οδούς οικοπέδο προήλθε από κατάτμηση η οποία συντελέστηκε μετά την έγκριση του από 20.3.1955 ρυμοτομικού διατάγματος Χαϊδαρίου και μετά την 8.5.1948. Η άτυπη διανομή του οικοπέδου δεν μπορεί να ληφθεί υπόψη, καθώς, ως οικοπέδο, ορίζεται η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές ενιαίο ακίνητο, το οποίο ανήκει σε έναν ή περισσότερους κύριους εξ αδιαιρέτου, η μεταβίβαση δε της κυριότητας ολοκληρώνεται με τη μεταγραφή του νόμιμου τίτλου. Για το λόγο αυτό, αποκλείεται η δυνατότητα οικοδόμησής του χωρίς πρόσωπο σε οδό ένδικου ακινήτου με απόφαση νομάρχη.

Πρόεδρος: Α. Θεοφιλοπούλου

Εισηγητής: Αντ. Ντέμσιας

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή, με την έφεση αυτή ζητείται η εξαφάνιση της 3511/2003 αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση ακυρώσεως του ήδη εκκαλούντος κατά της 1157/10-2-2003 αποφάσεως του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Αττικής. Με την απόφαση αυτή απορρίφθηκε προσφυγή του εκκαλούντος κατά της 17283/368/93/15.12.1998 αποφάσεως του Νομάρχη Αθηνών, με την οποία αποφασίστηκε ότι το αποκλεισμένο οικοπέδο ιδιοκτησίας ..., που βρίσκεται στο Ο.Τ. 39 στο Δήμο Χαϊδαρίου είναι οικοδομήσιμο και ορίστηκαν γι' αυτό ειδικοί όροι δόμησης.
3. Επειδή, από το συνδυασμό των διατάξεων του άρθρου 24 παρ. 2 του Γ.Ο.Κ. του 1985 (ν. 1577/85 φ. 210 Α') και των άρθρων 42 παρ. 2, 46 παρ. 3, 32 παρ. 3 και 34 παρ. 1 και 2 του ν.δ/τος της 17.7.1923 (φ. 228) προκύπτει ότι, πριν να εκδοθεί άδεια οικοδομικών εργασιών απαιτείται ειδική και εμπεριστατωμένη έρευνα από τη Διοίκηση όσον αφορά το οικοδομήσιμο, την αρτιότητα και την από άποψη πλευρών, γωνιών, σχήματος, προσώπου στην οδό κτλ., καταλληλότητα όχι μόνο του οικοπέδου στο οποίο αφορά η υπό έκδοση άδεια, αλλά και όλων των ομόρων του οικοπέδων, έτσι ώστε να διαπιστωθούν και να ικανοποιηθούν όλες οι ανάγκες τακτοποιήσεων και προσκυρώσεων που τυχόν αναφέρονται πριν ανεγερθούν οικοδομές. Για το σκοπό αυτό απαιτείται να εκδώσει η Διοίκηση εμπεριστατωμένη και αιτιολογημένη πράξη, από την οποία να προκύπτει η διαπίστωση της πραγματικής καταστάσεως και η διενέργεια των τακτοποιήσεων ή, άλλως, οι λόγοι για τους οποίους οι τυχόν αναγκαίες

τακτοποιήσεις δεν είναι νόμω ή πράγματι εφικτές (ΣΕ 3700/1999, 3132/1995, 409/92). Κατά την έννοια των ίδιων ως άνω διατάξεων, η ανωτέρω διαδικασία πρέπει να τηρηθεί από τη Διοίκηση πριν χορηγηθεί η αρχική άδεια ανοικοδομήσεως ακινήτου και όχι σε περίπτωση χορηγήσεως αδειάς για προσθήκη καθ' ύψος σε οικοδομή ήδη ανεγερθείσα βάσει αδειάς που έχει διαφύγει τον ακυρωτικό έλεγχο και τούτο διότι σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 42 παρ. 2 του ν.δ/τος της 17.7.1923 δεν επιτρέπεται η τακτοποίηση ακινήτου στα οποία υπάρχουν νομίμως υφιστάμενα κτίσματα (ΣΕ 3132/1995). Αν συνεπεία ρυμοτομικής μεταβολής ανακύπτει περίπτωση τακτοποίησης, η κρίση για την ανάγκη τακτοποίησης πρέπει να προηγείται της χορήγησης οικοδομικής αδειάς σε οποιοδήποτε οικόπεδο θα επηρεάζετο ενδεχομένως από την τακτοποίηση αυτή. Αν τούτο δεν γίνει και χορηγηθεί οικοδομική άδεια, αυτή μεν εφόσον εμποδίζει ή δυσχεραίνει την τακτοποίηση των οικοπέδων είναι μη νόμιμη και ανακλητέα, η δε Διοίκηση δεν κωλύεται από την έκδοση της οικοδομικής αδειάς να χωρήσει στην τακτοποίηση των οικοπέδων (ΣΕ 4546/1988).

4. Επειδή, περαιτέρω, στις διατάξεις των παρ. 3 και 4 του άρθρου 6 του ν. 651/1977 (Α' 207) ορίζεται ότι «3. Οικόπεδα αποκλεισμένα από παντού από τις οδούς του εγκεκριμένου σχεδίου, τα οποία δεν μπορούν να αποκτήσουν με τακτοποίηση το απαιτούμενο πρόσωπο σε αυτές, μπορούν να θεωρούνται οικοδομήσιμα υπό ορισμένες προϋποθέσεις και ειδικούς όρους, ως προς την ανέγερση κτιρίων επ' αυτών, οι οποίοι ρυθμίζονται με απόφαση του οικείου νομάρχη. Η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται σε οικόπεδα που αποκλείονται από τις οδούς με υπαιτιότητα των ιδιοκτητών ή των δικαιοπαρόχων τους, με τεμαχισμό μεγαλύτερης έκτασης που αποτελούσε άρτιο οικόπεδο, εφόσον η κατάτμηση έγινε με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά την παραπάνω ημερομηνία. 4. Οι απαγορεύσεις του παρόντος άρθρου δεν ισχύουν εάν η τακτοποίηση γίνεται επ' ωφελεία των ομόρων ιδιοκτητών.». Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 651/77 είναι η 8.5.1948, ημερομηνία ενάρξεως ισχύος του ν.δ/τος 690/1948.
5. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την 17283/368/93/15.12.1998 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, αποφασίστηκε ότι είναι οικοδομήσιμο το άρτιο οικόπεδο, ιδιοκτησίας των καθ' ων η έφεση ..., το οποίο βρίσκεται στο Δήμο Χαϊδαρίου, εντός σχεδίου πόλης, στο Ο.Τ. 39, που περιβάλλεται από τις οδούς ..., και το οποίο, όπως αναφέρεται στην απόφαση αυτή, προϋφίσταται της έγκρισης του σχεδίου πόλης της περιοχής, είναι αποκλεισμένο από τις οδούς του ρυμοτομικού σχεδίου και δεν μπορεί να αποκτήσει το κανονικό πρόσωπο με τακτοποίηση λόγω των υπάρχοντων κτισμάτων μονίμου μορφής επί των ομόρων οικοπέδων και λόγω του σχήματος και της θέσης αυτών και ορίστηκαν γι' αυτό ειδικοί όροι δόμησης. Κατά της απόφασης αυτής ο αιτών άσκησε προσφυγή στο Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας Αττικής, η οποία απορρίφθηκε με την

1157/2003 απόφαση του Γενικού Γραμματέα με την αιτιολογία ότι «ναι μεν η δημιουργία του αποκλεισμένου οικοπέδου, αρτίου κατά το εμβαδόν, αλλά στερουμένου προσώπου, έγινε μετά την ένταξη στο ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής, όμως, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 3 και 4 του ν. 651/1977, επειδή στα όμορα οικόπεδα έχουν ανεγερθεί κτίρια δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή του διά προσκυρώσεως, γι' αυτό του χορηγήθηκαν με την προσβαλλόμενη απόφαση ειδικοί όροι δόμησης.». Το Διοικητικό Εφετείο, με την εκκαλούμενη απόφασή του, έκρινε ως εξής: «... ο αιτών, ο οποίος προς θεμελίωση του εννόμου συμφέροντός του επικαλείται την ιδιότητά του ως ιδιοκτήτη ομόρου οικοπέδου, εξ αυτής ακριβώς της ιδιότητάς του, δεν έχει στην προκειμένη περίπτωση έννομο συμφέρον για την ακύρωση της προαναφερόμενης πράξης του Νομάρχη Αθηνών, που θα καταστήσει την οικοδομική του άδεια μη νόμιμη και ανακλητέα, αλλά αντίθετα έχει έννομο συμφέρον για τη διατήρηση αυτής, εφόσον η Διοίκηση, στα πλαίσια της σχετικής ευρείας διακριτικής της ευχέρειας, αντί να ανακαλέσει τις οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν μη νόμιμα, χωρίς να προηγηθεί της έκδοσης της οικοδομικής άδειας κρίση για την ανάγκη τακτοποίησης του ομόρου αρτίου, χωρίς πρόσωπο, οικοπέδου, αν και η τακτοποίησή του ήταν δυνατή, κατά τους ισχυρισμούς του αιτούντος, ενόψει μάλιστα της μεγάλης πρόσοψης (23 μ.) και έκτασης (1357,70) του δικού του οικοπέδου, γεγονός που καθιστά την άδεια της οικοδομής του μη νόμιμη και ανακλητέα. Κατά συνέπεια, όπως βάσιμα προβάλλουν οι παρεμβαίνουσες, ο αιτών, ο οποίος προς θεμελίωση του εννόμου συμφέροντός του επικαλείται την ιδιότητά του ως ιδιοκτήτη ομόρου οικοπέδου, εξ αυτής ακριβώς της ιδιότητάς του, δεν έχει στην προκειμένη περίπτωση έννομο συμφέρον για την ακύρωση της προαναφερόμενης πράξης του Νομάρχη Αθηνών, που θα καταστήσει την οικοδομική του άδεια μη νόμιμη και ανακλητέα, αλλά αντίθετα έχει έννομο συμφέρον για τη διατήρηση αυτής, εφόσον η Διοίκηση, στα πλαίσια της σχετικής ευρείας διακριτικής της ευχέρειας, αντί να ανακαλέσει τις οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν μη νόμιμα, χωρίς να προηγηθεί κρίση περί της δυνατότητας ή μη τακτοποίησης των παραπάνω οικοπέδων σε σχέση με το «τυφλό» οικόπεδο των παρεμβαινουσών και επειδή ακριβώς υπήρχαν οικοδομές στα όμορα οικόπεδα, όπως αναφέρεται στην αιτιολογία της προσβαλλόμενης απόφασης, επέλεξε προς τακτοποίηση αυτών την έκδοση της προαναφερόμενης νομαρχιακής απόφασης, με την οποία χαρακτηρίστηκε το αποκλεισμένο άρτιο οικόπεδο των παρεμβαινουσών, ως οικοδομήσιμο και ορίστηκαν γι' αυτό ειδικοί όροι δόμησης, προς όφελος και των ομόρων ιδιοκτησιών, οι οικοδομικές άδειες των οποίων καθίστανται πλέον νόμιμες... επιπλέον, τα όσα προβάλλει ο αιτών ότι με την ανοικοδόμηση αποκλείεται κάθε δίοδος ασφάλειας και σε περίπτωση σοβαρών περιστατικών (όπως π.χ. πυρκαγιά) δεν είναι δυνατή η έγκαιρη και αποτελεσματική αντιμετώπιση με κίνδυνο καταστροφής της όμορης οικοδομής του, πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμα, διότι αφενός με το

οικόπεδο του αιτούντος έχει πρόσοψη στη Λεωφόρο Στρ. Καραϊσκάκη, αφετέρου το οικόπεδο των παρεμβαινουσών εξυπηρετείται με δίοδο τριών μέτρων, όπως ο ίδιος ο αιτών αναφέρει στην αίτησή του... τέλος, ο λόγος που προβάλλει ο αιτών, ότι το ακίνητο των παρεμβαινουσών προέκυψε από παράνομη κατάτμηση και, λόγω της ακυρότητας της δικαιοπραξίας μεταβίβασης, αυτές δεν νομιμοποιούνται στην άσκηση παρέμβασης, πρέπει να απορριφθεί, κατ' αρχήν, διότι προβάλλεται το πρώτον με το από 17.11.2003 υπόμνημα που κατέθεσε ο αιτών μέσα στην προθεσμία που ζήτησε και έλαβε στο ακροατήριο από τον Πρόεδρο του Δικαστηρίου τούτου, και αυτό ανεξάρτητα από το γεγονός ότι τα προβαλλόμενα από τον αιτούντα ισχύουν και για το δικό του ακίνητο που προήλθε από την ίδια, κατά τους ισχυρισμούς του, παράνομη κατάτμηση, οπότε θα ετίθετο θέμα νομιμοποίησης και του ίδιου.».

6. Επειδή, η κρίση του Εφετείου για την έλλειψη εννόμου συμφέροντος του αιτούντος είναι πλημμελής. Ειδικότερα, η αίτηση ακυρώσεως στρέφεται κατά πράξεως που καθιστά αποκλεισμένο από τις οδούς του εγκεκριμένου σχεδίου οικόπεδο οικοδομήσιμο, με την αιτιολογία ότι αυτό δεν μπορεί να αποκτήσει πρόσωπο με τακτοποίηση επειδή υπάρχουν κτίσματα στα όμορα οικόπεδα, μεταξύ των οποίων και το οικόπεδο του αιτούντος. Η ακύρωση της προσβαλλόμενης πράξεως δεν θα έχει ως αυτοδίκαιη συνέπεια την ανάκληση της οικοδομικής άδειας βάσει της οποίας ανεγέρθηκε η οικοδομή στο οικόπεδο του αιτούντος. Και τούτο διότι η τακτοποίηση των όμορων οικοπέδων, ενόψει της οποίας κατά την απόφαση του Εφετείου θα πρέπει να γίνει ανάκληση της οικοδομικής άδειας του αιτούντος, αποκλείεται ούτως ή άλλως ενόψει του άρθρου 301 παρ. 3 του Κωδ. Βασικής Πολεοδ. Νομοθεσίας (Δ' 580/99) (άρθρο 6 παρ. 3 του ν. 651/77) και του γεγονότος ότι το αποκλεισμένο οικόπεδο προήλθε από κατάτμηση μεγαλύτερου οικοπέδου, η οποία έγινε μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου και μετά την έναρξη ισχύος του ν.δ. 690/48 (όπως δέχεται άλλωστε η προσβαλλόμενη απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας). Η 3363/1990 οικοδομική άδεια που χορηγήθηκε στον αιτούντα και προσκομίσθηκε πρωτοδίκως αφορά προσθήκες και, συνεπώς, η έκδοσή της δεν προϋπέθετε την προηγούμενη τήρηση της σχετικής διαδικασίας για την τακτοποίηση (ΣΕ 3132/1995). Τέλος, ακόμα και στην περίπτωση που η αρχική άδεια βάσει της οποίας ανεγέρθηκε η οικοδομή που βρίσκεται στο οικόπεδο του αιτούντος είναι παράνομη, η απόφαση ανακλήσεώς της ανήκει στη διακριτική ευχέρεια της Διοικήσεως, μετά μάλιστα από την πάροδο μακρού χρόνου από την έκδοση της άδειας η ανάκλησή της είναι επιτρεπτή μόνο στην περίπτωση που η έκδοσή της επιτεύχθηκε με δόλια μέσα ή για λόγους δημοσίου συμφέροντος (ΣΕ 3047/2002, 3159/1998 κλπ.). Για τους λόγους αυτούς, η έφεση θα πρέπει να γίνει δεκτή και να εξαφανιστεί η εκκαλούμενη απόφαση. Το Δικαστήριο θα πρέπει να προχωρήσει στην εξέταση της αιτήσεως ακυρώσεως.

7. Επειδή, η αίτηση ακυρώσεως ασκείται εμπροθέσμως και εν γένει παραδεκτώς, με πρόδηλο έννομο συμφέρον από τον αιτούντα ως όμορο ιδιοκτήτη, που συνίσταται στην αποτροπή επιβάρυνσης του οικιστικού περιβάλλοντος της ιδιοκτησίας του. Καθ' ερμηνείαν του δικογράφου της αιτήσεως ακυρώσεως θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι συμπροσβάλλεται η 17283/368/93/15.12.1998 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, κατά της οποίας ασκήθηκε η από 11-12-2002 προσφυγή του αιτούντος.
8. Επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου και δεν αμφισβητήθηκε από τις παρεμβαίνουσες πρωτοδίκως, το ένδικο οικόπεδο χωρίς πρόσωπο σε οδούς προήλθε από κατάτμηση μεγαλύτερου οικοπέδου. Συγκεκριμένα, το οικόπεδο αυτό περιήλθε στην κυριότητα του πατέρα των παρεμβαίνουσών πρωτοδίκως, ..., δυνάμει του 12671/13-10-1964 συμβολαίου, από κατάτμηση μεγαλύτερου οικοπέδου, που ανήκε στην κυριότητα των Πέτρου Αλάτση και Ανδριανής συζύγου Αλάτση. Συνεπώς, το ένδικο αποκλεισμένο από οδούς οικόπεδο προήλθε από κατάτμηση η οποία συντελέσθηκε μετά την έγκριση του από 20.3.1955 ρυμοτομικού διατάγματος Χαϊδαρίου και μετά την 8.5.1948. Η άτυπη διανομή του οικοπέδου του πατέρα τους που επικαλέσθηκαν οι παρεμβαίνουσες πρωτοδίκως δεν μπορεί να ληφθεί υπόψη, καθώς, ως οικόπεδο, κατά το άρθρο 2 παρ. 12 του ν. 1577/85 (ΓΟΚ), ορίζεται η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές ενιαίο ακίνητο, το οποίο ανήκει σε έναν ή περισσότερους κύριους εξ αδιαιρέτου, η μεταβίβαση δε της κυριότητας κατά τον ΑΚ ολοκληρώνεται με τη μεταγραφή του νόμιμου τίτλου. Για το λόγο αυτό, αποκλείεται κατά το άρθρο 301 παρ. 4 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (άρθρο 6 παρ. 3 του ν. 651/77) η δυνατότητα οικοδόμησής του χωρίς πρόσωπο σε οδό ένδικου ακινήτου με απόφαση νομάρχη. Για το λόγο αυτό που βασίμως προβάλλεται πρέπει να ακυρωθεί η 1157/10-2-2003 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής και η 17283/368/93/15.12.1998 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών.
9. Επειδή, ενόψει των ανωτέρω, πρέπει να γίνει δεκτή η υπό κρίση έφεση, να εξαφανισθεί η εκκαλούμενη απόφαση και να ακυρωθούν οι προσβαλλόμενες με την αίτηση ακυρώσεως πράξεις.