

ΣΤΕ 1355/2010 [Παράνομη αναθεώρηση οικοδομικής άδειας που επιτρέπει εξωτερικές καπνοδόχους στην πρόσοψη πολυκατοικίας]

Περίληψη

-Με τις διατάξεις του ΓΟΚ αντιδιαστέλλονται οι εγκαταστάσεις από τις αρχιτεκτονικές προεξοχές και τα αρχιτεκτονικά στοιχεία. Οι πρώτες αποσκοπούν στην επίτευξη καλών όρων διαβίωσης εντός των κτηρίων, ενώ οι δεύτερες στην αισθητική διαμόρφωση των όψεων τους και γι' αυτό δεν επιτρέπεται να υπερβούν ορισμένες διαστάσεις. Στις εγκαταστάσεις περιλαμβάνονται πάντως αυτές που ο ίδιος ο ΓΟΚ ρητώς χαρακτηρίζει έτσι, όπως οι καπναγωγοί, και οι οποίες δεν επιτρέπεται να χαρακτηριστούν αρχιτεκτονικές προεξοχές ή στοιχεία.

-Οι καπνοδόχοι δεν είναι επομένως αρχιτεκτονικές προεξοχές, αλλά εγκαταστάσεις, οι οποίες δεν επιτρέπονται στις όψεις του κτηρίου.

Πρόεδρος: *A. Θεοφιλοπούλου*

Εισηγητής: *N. Ρόζος*

Δικηγόροι: *Δ. Πελέκης, Κ. Βαρδακαστάνης, Ειρ. Χαλκιαδάκη, Ελ. Μαυρή*

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή με την κρινόμενη έφεση ζητείται η εξαφάνιση της 1683/30.6. 2006 αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Με την απόφαση αυτή Α) απορρίφθηκε αίτηση ακυρώσεως του ήδη εκκαλούντος κατά: α) της 1589/02/26.7.2002 οικοδομικής άδειας που εξέδωσε η Διεύθυνση Πολεοδομίας Αγίας Παρασκευής του Τομέα Ανατολικής Αθήνας της Νομαρχίας Αθηνών και με την οποία επετράπη στους Π. και Ι. Α. η ανέγερση νέας τετραόροφης οικοδομής επί pilotis με υπόγειο και δώμα σε οικόπεδο κείμενο στη συμβολή των οδών Πεύκων και Ηλέκτρας Αποστόλου (Ο.Τ. 22) του εγκεκριμένου σχεδίου Πόλεως Ηρακλείου Αττικής, β) της 65/2003/10.11.2003 πράξεως της Διευθύνσεως Πολεοδομίας της Νομαρχίας Αθηνών, με την οποία η ανωτέρω οικοδομική άδεια αναθεωρήθηκε λόγω τροποποίησης της αρχιτεκτονικής μελέτης ενώ κηρύχθηκε καταργημένη η δίκη ως προς το κεφάλαιο της αναθεώρησης που αφορούσε την επέκταση του υπογείου στον ακάλυπτο χώρο, και γ) της 41956/23.7.2004 αποφάσεως του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής, με την οποία απορρίφθηκε προσφυγή του εκκαλούντος κατά της προαναφερόμενης πράξεως Αναθεώρησης. Και Β) Έγινε δεκτή παρέμβαση υπέρ του κύριου των ανωτέρω πράξεων της Ο.Ε. «Π. Α. - Ι. Α. Ο.Ε.».
3. Επειδή η κρινόμενη έφεση ασκείται με έννομο συμφέρον από τον ηττηθέντα

- πρωτοδίκως διάδικο και εμπροθέσμως, εντός έτους, ήτοι την 75η ημέρα από την έναρξη (16.9.2006) της προθεσμίας ασκήσεώς της, εφ' όσον δεν προκύπτει κοινοποίηση της στον εκκαλούντα σε χρόνο που να καθιστά την άσκηση της εκπρόθεσμη (άρθρο 58 παρ. 3 π.δ/τος 18/1989, ΦΕΚ 8 Α').
4. Επειδή με υπόμνημα της η Ο.Ε. «Σ. Α. - Κ. Α. Ο.Ε.», στους εταίρους της οποίας μεταβιβάστηκε το σύνολο των εταιρικών μερίδων των εταίρων της παρεμβάσης στην πρωτόδικη δίκη Ο.Ε., ζητεί την απόρριψη της κρινόμενης εφέσεως.
 5. Επειδή με το άρθρο 2 του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 210 Α') ορίζεται ότι «17. Κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για : α) την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος, β) ... γ) ... 18. Κατασκευή είναι κάθε τεχνικό έργο. 19. Εγκατάσταση είναι η κατασκευή που χρησιμοποιείται για την άμεση ή έμμεση εξυπηρέτηση των κτιρίων ή της λειτουργικότητάς τους, όπως οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής ύδατος, θέρμανσης, φωταερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες» (όπως η περ. 19 αντικαταστάθηκε από την παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν. 2831/2000, ΦΕΚ 140 Α'). 20 ... 37. Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου που σκοπό έχουν την αρχιτεκτονική διαμόρφωση των όψεων του», ενώ με το άρθρο 11 ότι «1. ... 6. Στις όψεις του κτιρίου επιτρέπονται αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία μεγίστου πλάτους 0,40 μ..... Επίσης στις όψεις των υφιστάμενων μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος κτιρίων επιτρέπονται παθητικά ηλιακά συστήματα πάχους μέχρι 0,40 μ..... ύστερα από σύμφωνη γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. ...». Με τις διατάξεις αυτές αντιδιαστέλλονται οι εγκαταστάσεις από τις αρχιτεκτονικές προεξοχές και στοιχεία, διότι οι μεν πρώτες αποσκοπούν οπωσδήποτε και προεχόντως στην επίτευξη καλών όρων διαβιώσεως εντός των κτηρίων, ενώ οι δεύτερες στην αισθητική διαμόρφωση των όψεών τους, λόγος για τον οποίο δεν επιτρέπεται να υπερβούν ορισμένες διαστάσεις. Περαιτέρω, στις πρώτες (εγκαταστάσεις) περιλαμβάνονται πάντως αυτές που ο ίδιος ο Ν. 1577/ 1985 ρητώς χαρακτηρίζει έτσι, όπως οι καπναγωγοί, και οι οποίες, συνεπώς, δεν επιτρέπεται να χαρακτηριστούν αρχιτεκτονικές προεξοχές ή στοιχεία. Υπέρ της απόψεως αυτής συνηγορεί και το ότι κατ' εξαίρεση, με την παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 1577/1985, επιτρέπεται ορισμένων μόνο (παθητικών ηλιακών συστημάτων) από τις ρητώς χαρακτηριζόμενες ως εγκαταστάσεις με την περ. 19 του άρθρου 2 του αυτού Ν. 1577/1985 (θερμικά ηλιακά συστήματα) η παρουσία στις όψεις ορισμένων μόνον κτηρίων και ύστερα από ειδική κρίση της Ε.Π.Α.Ε.
 6. Επειδή με την αναφερόμενη στη σκέψη 2 65/200710.11.2003 πράξη αναθεωρήσεως επετράπησαν: α) η κατασκευή εξωτερικών καπνοδόχων των

- τζακιών των διαμερισμάτων του πρώτου ορόφου του κτηρίου (πολυκατοικίας) που ανεγείρεται δυνάμει της αναθεωρούμενης οικοδομικής άδειας, οι οποίες διέρχονται καθέτως καθ' όλο το ύψος του εξωτερικού τοίχου προς την οδό Ηλέκτρας Αποστόλου και η μία από αυτές καταλαμβάνει τμήμα του εξώστη διαμερίσματος του δευτέρου ορόφου το οποίο κατά την 915/15.11.2002 πράξη συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας της συμβολαιογράφου Νέας Ερυθραίας Β. Γ. περιέρχεται στον εκκαλούντα, β) η διεύρυνση του κλειστού χώρου σταθμεύσεως του υπογείου ώστε να καταλαμβάνει και τμήμα του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου και γ) αλλαγές στη θέση, το σχήμα και τις διαστάσεις ημιυπαίθριων χώρων. Με την από 18.5.2004 προσφυγή του, που κατατέθηκε στην Περιφέρεια Αττικής την 19.5.2004 με αριθμό πρωτοκόλου 3069, ο εκκαλών ζήτησε από το Γενικό της Γραμματέα την ακύρωση της ανωτέρω πράξεως αναθεωρήσεως, ισχυριζόμενος ι) ότι η κατασκευή των εξωτερικών καπνοδόχων είναι μη νόμιμη διότι βρίσκονται εκτός της οικοδομικής γραμμής, και αλλοιώνουν την εξωτερική εμφάνιση της πολυκατοικίας και ιι) ότι με τη διεύρυνση του κλειστού χώρου σταθμεύσεως του υπογείου μειώνεται το πλάτος αποθήκης περιερχόμενης σε αυτόν δυνάμει της προαναφερόμενης πράξεως συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας και διευρύνεται ο επίσης περιερχόμενος σε αυτόν κλειστός χώρος σταθμεύσεως με την κατάληψη κοινόχρηστου χώρου του οικοπέδου της πολυκατοικίας. Η προσφυγή αυτή απορρίφθηκε με την 41956/23.7.2004 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής με την εξής αιτιολογία: «1. Ο ισχυρισμός του προσφεύγοντα ότι η κατασκευή δύο (2) εκ των πέντε (5) καπνοδόχων τζακιών που απεικονίζονται στα σχεδιαγράμματα της 65/03 αναθεώρησης της αριθμ. 1589/02 οικοδομικής άδειας βρίσκονται εκτός της οικοδομικής γραμμής, είναι αληθής. Οι διαστάσεις των κατασκευών αυτών, όπως απεικονίζονται στα σχέδια της υπ' αριθμ. 65/03 αναθεώρησης της υπ' αριθμ. 1589/02 οικοδομικής άδειας, είναι 0,35 μ., μικρότερη από την διάσταση των 0,40 μ., που επιτρέπεται ως αρχιτεκτονική προεξοχή (άρθρο 11, παρ. 6 του Ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε). 2. Οι ισχυρισμοί του προσφεύγοντα ότι με την κατασκευή των καπνοδόχων στις όψεις του κτιρίου αλλοιώνεται η εξωτερική εμφάνιση της πολυκατοικίας, δεν εξετάζονται με την παρούσα. 3. Ο ισχυρισμός του προσφεύγοντα ότι οι καπνοδόχοι δεν προβλέπονται στα σχεδιαγράμματα του αριθμ. 735/2002 προσύμφωνου εργολαβικού συμβολαίου και στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν εξετάζονται με την παρούσα και αποτελούν αντικείμενο των πολιτικών δικαστηρίων. Οι πράξεις αυτές έπονται της έκδοσης όποιας άδειας. 4. Από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας δεν προκύπτει παράβαση νόμου κατά τη διαδικασία έκδοσης της υπ' αριθμ. 65/03 αναθεώρησης της αριθμ. 1589/02 οικοδομικής άδειας».
7. Επειδή η αίτηση ακυρώσεως του ήδη εκκαλούντος κατά του κεφαλαίου της ανωτέρω αποφάσεως του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής με το οποίο

- έγινε δεκτό ότι οι δύο από τις πέντε καπνοδόχους νομίμως επιτρέπεται να υφίστανται ως αρχιτεκτονικές προεξοχές απορρίφθηκε με την εκκαλούμενη απόφαση με τη σκέψη ότι κατά τις παρατιθέμενες ανωτέρω διατάξεις του Γ.Ο.Κ. οι αρχιτεκτονικές προεξοχές που διαμορφώνουν αρχιτεκτονικά τις όψεις του κτηρίου δεν αποκλείεται να έχουν και περιορισμένο λειτουργικό χαρακτήρα. Η ερμηνεία όμως αυτή των εν λόγω διατάξεων είναι εσφαλμένη, εφόσον, κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 5, οι καπνοδόχοι δεν είναι αρχιτεκτονικές προεξοχές αλλά εγκαταστάσεις των οποίων δεν προβλέπεται η ύπαρξη στις όψεις του κτηρίου. Για το λόγο επομένως αυτό, που βασίμως προβάλλεται, πρέπει να γίνει δεκτή κατά τούτο η κρινόμενη έφεση, να εξαφανισθεί η εκκαλούμενη απόφαση, να διακρατηθεί η υπόθεση, να εκδικασθεί η αίτηση ακυρώσεως, να γίνει κατά τούτο δεκτή, να απορριφθεί κατά τούτο η παρέμβαση, και να ακυρωθούν κατά το ανωτέρω κεφάλαιό τους, το προβλέπον δηλαδή την ύπαρξη δύο καπνοδόχων εξωτερικών διερχομένων από την πρόσοψη της πολυκατοικίας επί της οδού Ηλέκτρας Αποστόλου, η 65/2003/10.11.2003 πράξη της Διευθύνσεως Πολεοδομίας της Νομαρχίας Αθηνών και η 41956/23.7.2004 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής.
8. Επειδή προβάλλεται ότι μη νομίμως κρίθηκε με την εφεσιβαλλόμενη απόφαση ότι η αίτηση ακυρώσεως του ήδη εκκαλούντος κατά της 1589/02/26. 7.2002 οικοδομικής άδειας ήταν απορριπτέα ως εκπρόθεσμη. Ο λόγος είναι απορριπτέος ως αβάσιμος, δεδομένου ότι ρητή μνεία της οικοδομικής αυτής άδειας γίνεται στο φύλλο 8 της προαναφερόμενης 915/15.11.2002 πράξεως συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας, στην οποία και η άδεια αυτή προσαρτήθηκε. Στην ανωτέρω όμως πράξη συμβαλλόμενος είναι και ο εκκαλών ο οποίος έκτοτε είχε πλήρη γνώση της οικοδομικής αυτής άδειας και, συνεπώς, η ασκηθείσα την 16.10.2004 κατ' αυτής αίτηση ακυρώσεώς του, δηλαδή περισσότερο από 18 μήνες μετά την εκπνοή της εξηκονθήμερης προθεσμίας, ορθώς απορρίφθηκε ως εκπρόθεσμη.
 9. Επειδή μετά την κατά τα ανωτέρω ακύρωση του κεφαλαίου της 65/ 2003/10 11 2003 πράξεως αναθεωρήσεως και της 41956/23.7.2004 αποφάσεως του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αττικής που αφορά στις καπνοδόχους, οι ανωτέρω παραμένουν ισχυρές ως προς τα υπόλοιπα κεφάλαια αυτών.
 10. Επειδή κατά του κεφαλαίου της 65/2003/10.11.2003 πράξεως αναθεωρήσεως που αφορά τροποποιήσεις των ημιυπαίθριων χώρων, ο αιτών δεν προσέφυγε με την κατά τα ανωτέρω ασκηθείσα την 19.5.2004 προσφυγή του ενώπιον του Γενικού Γραμματέα, είχε όμως έκτοτε πλήρη γνώση αυτών. Συνεπώς η κατά της πράξεως αναθεωρήσεως αίτηση ακυρώσεως, η οποία, όπως αναφέρεται στη σκέψη 8, ασκήθηκε την 26.10.2004, δηλαδή την εκατοστή δωδέκατη ημέρα από την ανωτέρα ημερομηνία, ασκήθηκε εκπροθέσμως. Τούτου έπεται ότι ορθώς, αν και με διαφορετική αιτιολογία, απορρίφθηκαν με την εφεσιβαλλόμενη απόφαση οι λόγοι της αιτήσεως ακυρώσεως κατ' αυτής που

- ανάγονται στη νομιμότητα των ανωτέρω χώρων και την πληρότητα της συνοδεύουσας την πράξη αναθεωρήσεως αιτιολογημένης εκθέσεως και ο περί του αντιθέτου προβαλλόμενος λόγος εφέσεως είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.
11. Επειδή πριν την άσκηση της αιτήσεως ακυρώσεως επί της οποίας εκδόθηκε η εκκαλούμενη απόφαση, εκδόθηκε η 493/4.7.2004 οικοδομική άδεια της Διευθύνσεως Πολεοδομίας της Νομαρχίας Αθηνών, με την οποία μεταξύ άλλων, επιτράπη η τροποποίηση των περιερχομένων, δυνάμει της προαναφερόμενης εκτάσεως οριζόντιες ιδιοκτησίας, υπ' αριθμ. 5 κλειστού χώρου σταθμεύσεως του ισόγειου και ο υπ' αριθμ. 3 αποθήκης του υπογείου προκειμένου να αποκτήσουν το προβλεπόμενο από αυτήν εμβαδά. Την οικοδομική αυτή άδεια, με την οποία η ανωτέρω 65/2003/10.11.2003 πράξη αναθεωρήσεως κατά τούτο και καθ' όσον είχε προσβληθεί ενώπιον του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, αντικαταστάθηκε, ο αιτών δεν προσέβαλε με την αίτηση ακυρώσεως και, συνεπώς, έπρεπε αυτή να απορριφθεί κατά τούτο ως απαράδεκτη. Με την εκκαλουμένη η δίκη καταργήθηκε όπως έχει εκτεθεί στην σκέψη 2. Κατά του κεφαλαίου δε αυτού της εκκαλουμένης δεν προβάλλεται λόγος εφέσεως και, επομένως, η κρινόμενη έφεση πρέπει να γίνει εν μέρει δεκτή κατά τα ανωτέρω.