

## **ΣΤΕ 531/2017 [Νόμιμη οικοδομική άδεια για ακίνητο κριθέν ως αυτοτελές και όχι τμήμα μείζονος ενιαίου ακινήτου]**

### **Περίληψη**

- Για να θεωρηθεί ότι συνεχόμενη έκταση εδάφους αποτελεί ένα οικοπέδο απαιτείται να συνιστά ενιαία ιδιοκτησία, υπό την έννοια ότι αφενός η συνέχειά της δεν διασπάται από ενδιάμεσες ιδιοκτησίες τρίτων ή κοινόχρηστους χώρους, αφετέρου δε ότι ανήκει στην κυριότητα ενός προσώπου ή περισσότερων προσώπων εξ αδιαιρέτου σε ποσοστό συνιδιοκτησίας καθενός το αυτό για όλη την έκταση. Ως προς την έννοια των πολεοδομικών διατάξεων και την εφαρμογή των δημοσίου δικαίου κανόνων περί δομήσεως δεν ασκούν επιρροή οι κατά το ιδιωτικό δίκαιο δηλώσεις ή συμπεριφορά των ενδιαφερομένων. Κρίσιμος χρόνος κατά τον οποίο κρίνεται αν μια έκταση γης είναι συνεχόμενη, πληρούσα τις παραπάνω προϋποθέσεις, προκειμένου να χορηγηθεί ή αναθεωρηθεί οικοδομική άδεια είναι η ενεστώσα κατάσταση από απόψεως ιδιοκτησιών, κατά την υποβολή της σχετικής αίτησης.

- Ως συνέπεια των απαγορευόμενων κατατμήσεως οικοπέδων, δηλαδή κατατμήσεων που συνεπάγονται τη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων ή τη μείωση των υποχρεωτικώς κατά νόμο επιβαλλόμενων ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων, προβλέπεται η ακυρότητα των σχετικών δικαιοπραξιών. Η ακυρότητα πάντως αυτή δεν αποτελεί την αποκλειστική συνέπεια των από το νόμο μεταβιβάσεως και δεν αποκλείει την επέλευση σωρευτικώς και άλλων νόμιμων συνεπειών ή την εφαρμογή των γενικών αρχών του διοικητικού δικαίου σχετικά με την ανάκληση των διοικητικών πράξεων.

- Καθ' ερμηνεία των διατάξεων του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα «ο πρόεδρος της κοινότητας δεν έχει αρμοδιότητα να εκδίδει πιστοποιητικά ή βεβαιώσεις περί του ότι μέλος της κοινότητας κατέχει ή νέμεται ακίνητο ή ότι έχει κυριότητα επί ακινήτου ή περί μεταβιβάσεως της κυριότητος με δωρεά ή για οποιαδήποτε άλλη αιτία. Επομένως, πιστοποιητικό ή βεβαίωση με τέτοιο περιεχόμενο δεν αποτελεί δημόσιο έγγραφο παρέχον πλήρη απόδειξη, αλλά απλή βεβαίωση τρίτου. Έγγραφο που περιέχει βεβαίωση τρίτου εκτιμάτο προς συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, εκτός αν έχει εκδοθεί, κατά την ανέλεγκτη κρίση του δικαστηρίου της ουσίας, με σκοπό να χρησιμεύσει στη δίκη ως αποδεικτικό μέσο».

- Ο εκκαλών ισχυρίζεται ότι το κύριο ζήτημα της παρούσης διαφοράς, το οποίο ήταν αν έγινε ή δεν έγινε κατάτμηση το έτος 1993 και αν συνεπεία της κατάτμησης αυτής έχασε την αρτιότητά του το εναπομείναν τμήμα, μετατέθηκε στο ζήτημα αν βρέθηκε ή όχι η ρηθείσα εδαφική λωρίδα που ένωνε τα δύο ακίνητα, δηλαδή το ακίνητο που

αναφέρεται στο συμβόλαιο του έτους 1993 και αυτό για το οποίο χορηγήθηκε η οικοδομική άδεια. Ο ισχυρισμός αυτός ανεξαρτήτως του ότι δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 58 παρ. 1 (εδάφιο δεύτερο) του πδ. 18/1989, αφού δεν αφορά την ερμηνεία διάταξης νόμου, εν πάση περιπτώσει είναι απορριπτέος και ως αβάσιμος, δεδομένου ότι στην προκειμένη περίπτωση το κρίσιμο ζήτημα κατά τις προαναφερθείσες διατάξεις αφορούσε την αυτοτέλεια ή μη του επίμαχου οικοπέδου για το οποίο χορηγήθηκε η οικοδομική άδεια, στο πλαίσιο δε της έρευνας που πραγματοποίησε η Πολεοδομική Αρχή, βάσει των συμβολαίων των ενδιαφερομένων, της αυτοψίας και των στοιχείων του σχετικού φακέλου, κρίθηκε εν τέλει από το δικάσαν ότι αιτιολογημένα κατέληξε η Πολεοδομική Αρχή στο συμπέρασμα ότι το ακίνητο αυτό δεν ήταν ενιαίο με το ακίνητο που αναφέρεται στο συμβόλαιο του έτους 1993 και για το λόγο αυτόν νομίμως χορήγησε στη συνέχεια την οικοδομική άδεια.

**Πρόεδρος** *Χρ. Ράμμος*

**Εισηγητής:** *Δ. Βασιλειάδης*

### **Βασικές Σκέψεις**

2. Επειδή, με την έφεση αυτή ζητείται η εξαφάνιση της απόφασης 384/2013 του Διοικητικού Εφετείου Ιωαννίνων, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση ακυρώσεως του εκκαλούντος κατά της 53/14.3.2007 οικοδομικής άδειας της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Άρτας και έγινε δεκτή η παρέμβαση του εφεσιβλήτου Δημ. Μπανιά. Με την ως άνω άδεια επετράπη στον εφεσίβλητο η προσθήκη καθ' ύψος ενός ορόφου σε υπάρχουσα ισόγεια λιθόκτιστη οικία, που βρίσκεται στον οικισμό Μελισσουργών Ν. Άρτας.

3. Επειδή, από τις διατάξεις των άρθρων 94, 95 και 283 παρ. 2 του ν. 3852/2010 (Α' 87), όπως το τρίτο εδάφιο της παρ. αυτής αντικαταστάθηκε με το άρθρο 6 παρ. 13 του ν. 4071/2012 (Α' 85), σε συνδυασμό με το άρθρο 47 του τελευταίου αυτού νόμου, προκύπτει ότι οι εκκρεμείς δίκες των πρώην Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων που έχουν ως αντικείμενο τον έλεγχο πράξεων ή παραλείψεων οργάνων τους, οι οποίες είχαν εκδοθεί ή συντελεστεί πριν από την ισχύ του ν. 3852/2010 κατ' εφαρμογήν της νομοθεσίας σχετικά με την έκδοση οικοδομικών αδειών, τον προέλεγχο αυτών, τον έλεγχο των σχετικών μελετών, καθώς και τον έλεγχο και την επιβολή προστίμων για τις αυθαίρετες κατασκευές σύμφωνα με το π.δ. 267/1998, συνεχίζονται μετά την 11.4.2012 αυτοδικαίως και χωρίς άλλη διατύπωση από τους δήμους οι οποίοι ασκούν τις εν λόγω αρμοδιότητες, από τους ίδιους δε δήμους συνεχίζονται οι δίκες αυτές και μετά την 1.1.2013, δυνάμει του άρθρου 1 της από 31.12.2012 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Α' 256), που κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4147/2013 (Α' 98). Στη συνέχεια, με το άρθρο 31 παρ. 1 και 2 του ν. 4257/2014 (Α' 93) προστέθηκε εδάφιο στο τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 1 της ανωτέρω Π.Ν.Π. και αντικαταστάθηκε η παράγραφος 2 του άρθρου 1 της Π.Ν.Π., η οποία, κατά τον χρόνο συζήτησης της υπόθεσης, ορίζει τα εξής: «2. Χρόνος έναρξης άσκησης από τους δήμους των

αρμοδιοτήτων που μεταβιβάστηκαν σε αυτούς στο πλαίσιο των οριζόμενων στην περίπτωση α΄ της παρ. 1 του άρθρου 95 του ν. 3852/2010, για τις οποίες παρέχεται διοικητική υποστήριξη, ορίζεται το τέλος της διάρκειας εφαρμογής του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013–2016. Μέχρι το τέλος της διάρκειας εφαρμογής του ανωτέρω Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου συνεχίζουν να έχουν εφαρμογή οι ρυθμίσεις των παραγράφων 2, 3 και 4 του άρθρου 95 του ν. 3852/2010, κατά παρέκκλιση της προβλεπόμενης σε αυτά σχετικής προθεσμίας. Κατά το ανωτέρω χρονικό διάστημα, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του διοικητικά υποστηριζόμενου Δήμου δύναται να διαπιστώνεται η επάρκεια προσωπικού και υλικοτεχνικής υποδομής για την άσκηση συγκεκριμένης αρμοδιότητας ή αρμοδιοτήτων των προηγούμενων εδαφίων των υπηρεσιών του Δήμου και να καθορίζεται ο χρόνος έναρξης άσκησής τους. Η απόφαση αυτή δύναται να έχει αναδρομική ισχύ από 1.1.2013. Η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου δημοσιεύεται με μέριμνα του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως».

4. Επειδή, κατά τη συζήτηση της υπόθεσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Ιωαννίνων (26.6.2013), η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Άρτας είχε καταργηθεί, οι σχετικές δε με την έκδοση των οικοδομικών αδειών δίκες της εν λόγω Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης συνεχίζονται αυτοδικαίως από τον δήμο στον οποίο περιήλθε η αρμοδιότητα έκδοσης των οικοδομικών αδειών. Εξάλλου, ενώπιον του δικάσαντος Διοικητικού Εφετείου δεν παρέστησαν ούτε ο Δήμος Αρταίων, στον οποίο περιήλθαν οι αρμοδιότητες έκδοσης οικοδομικών αδειών (πρβλ. και άρθρο 12 του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας του Δήμου Αρταίων, απόφαση 28413/6914/2012 της Γενικής Γραμματέως της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ηπείρου-Δυτικής Μακεδονίας, ΦΕΚ Β΄ 1948/2012) ούτε ο Δήμος Κεντρικών Τζουμέρκων στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο για το οποίο χορηγήθηκε η επίδικη οικοδομική άδεια (άρθρο 1 παρ. 2 περ. 4 υποπ. Α. 4 ν. 3852/2010). Εξάλλου, από την εκκαλουμένη και τα στοιχεία του φακέλου που είχαν διαβιβασθεί στον πρώτο βαθμό δεν προκύπτει ότι ο Δήμος Κεντρικών Τζουμέρκων ανέλαβε την αρμοδιότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών στην περιφέρειά του, σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις. Υπό τα δεδομένα αυτά, η δίκη κατά το παρόν στάδιο συνεχίζεται από τον Δήμο Αρταίων, νομίμως δε συζητήθηκε η υπόθεση απολιπομένου του εν λόγω Δήμου, εφόσον, όπως προκύπτει από τα σχετικά αποδεικτικά επιδόσεις που υπάρχουν στο φάκελο, στον Δήμο Αρταίων, αλλά και στον Δήμο Κεντρικών Τζουμέρκων, επιδόθηκαν αντίγραφα της υπό κρίση έφεσης και της πράξης της Προέδρου του Ε΄ Τμήματος του Δικαστηρίου, με την οποία ορίσθηκαν δικάσιμος και εισηγητής για την εκδίκαση της υπόθεσης.

5. Επειδή, η υπό κρίση έφεση ασκείται με έννομο συμφέρον και εμπροθέσμως.

6. Επειδή, στο άρθρο 58 παρ. 1 (εδάφιο δεύτερο) του π.δ. 18/1989 (Α΄ 8), όπως το εδάφιο αυτό προστέθηκε με το άρθρο 12 παρ. 2 του ν. 3900/2010 (Α΄ 213), ορίζεται ότι «Η έφεση επιτρέπεται, μόνον όταν προβάλλεται από τον διάδικο, με συγκεκριμένους ισχυρισμούς που περιέχονται στο σχετικό δικόγραφο, ότι δεν υπάρχει νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας ή ότι υπάρχει αντίθεση της

προσβαλλομένης αποφάσεως προς τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας ή άλλου ανωτάτου δικαστηρίου είτε προς ανέκκλητη απόφαση διοικητικού δικαστηρίου». Κατά την έννοια της ανωτέρω διάταξης, ως ισχυρισμοί, η προβολή των οποίων με το δικόγραφο της έφεσης απαιτείται επί ποινή απαραδέκτου αυτής, νοούνται εκείνοι που αναφέρονται με τρόπο συγκεκριμένο σε κριθέν νομικό ζήτημα, αναγόμενο στην ερμηνεία των κανόνων δικαίου που εφαρμόστηκαν από την εκκαλούμενη απόφαση, η επίλυση του οποίου ήταν αναγκαία για την διάγνωση της υπόθεσης, όχι δε οι αναφερόμενοι απλώς στην ορθή ή μη υπαγωγή πραγματικών περιστατικών σε εφαρμοσθέντα κανόνα δικαίου (ΣτΕ 4961/2014, 2155/2014, 4328/2012 κ.ά.). Εξάλλου, για να κριθεί αν παραδεκτώς ασκείται η έφεση, ο εκκαλών πρέπει να προβάλλει απαραίτητως με το εισαγωγικό δικόγραφο αυτοτελείς και συγκεκριμένους ισχυρισμούς, με τους οποίους πρέπει να καθορίζεται ποιό είναι το επίμαχο νομικό ζήτημα που κρίθηκε, περαιτέρω δε να επικαλείται κατά τρόπο συγκεκριμένο, σε σχέση με το ζήτημα αυτό, η επίλυση του οποίου ήταν αναγκαία για τη διάγνωση της υπόθεσης, είτε έλλειψη νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας είτε αντίθεση της προσβαλλόμενης απόφασης προς τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας ή άλλου ανώτατου δικαστηρίου ή προς ανέκκλητη απόφαση διοικητικού δικαστηρίου. Στην τελευταία περίπτωση, οι αποφάσεις, προς τις οποίες προβάλλεται αντίθεση της εκκαλουμένης, πρέπει να μνημονεύονται ειδικώς (πρβλ. ΣτΕ 4931/2014, 3578/2014 κ.ά.). Τέλος, ως αντίθεση σε νομολογιακό προηγούμενο κατά την έννοια της ανωτέρω διάταξης δεν νοείται η αναφερόμενη σε ζητήματα αιτιολογίας συνδεόμενα με το πραγματικό της κρινόμενης υπόθεσης, αλλά εκείνη που αφορά στην ερμηνεία διάταξης νόμου ή γενικής αρχής, δυνάμενης να έχει γενικότερη εφαρμογή, ανεξαρτήτως αν αυτή η ερμηνεία διατυπώνεται στη μείζονα ή στην ελάχισονα πρόταση του δικανικού συλλογισμού της εκκαλουμένης και των λοιπών αποφάσεων, προς τις οποίες προβάλλεται ότι υφίσταται αντίθεση (ΣτΕ 3578/2014 κ.ά.).

7. Επειδή, ο όρος «οικόπεδο» για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας νοείται με το περιεχόμενο που αποδίδουν στον όρο αυτό οι πάγιες διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας. Ειδικότερα, στο άρθρο 4 του από 9.8/30.9.1955 β.δ. «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους» (Α΄ 266), οριζόταν ότι «1. Ως οικόπεδον νοείται γενικώς συνεχομένη έκτασις γης, αποτελούσα αυτοτελή ενιαίαν ιδιοκτησίαν και ανήκουσα εις ένα και τον αυτόν κύριον ή εις πλείονας εξ αδιαιρέτου. 2 [...] 4. Όμορα ή συνορεύοντα ή γειτονικά οικόπεδα καλούνται τα έχοντα μεταξύ των κοινήν πλαγίαν ή οπισθίαν πλευράν ...» (πρβλ. και άρθρο 2 του από 3.4/22.4.1929 διατάγματος, ΓΟΚ 1929 - ΦΕΚ Α΄ 155). Κατά το άρθρο 4 παρ. 1 του ν.δ. 8/1973 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (Α΄ 124), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 205/1974 (Α΄ 363) «Οικόπεδον θεωρείται συνεχομένη έκτασις γης αποτελούσα αυτοτελές ενιαίον ακίνητον ανήκον εις ένα ή πλείονας κυρίους εξ αδιαιρέτου. Συννευόμεναι εφ' εξής εκτάσεις δύναται να θεωρηθούν ως ενιαίον κατά τα ανωτέρω οικόπεδον, εάν η ελαχίστου μήκους γραμμή επαφής αυτών είναι τουλάχιστον: α) όσον το επιτρεπόμενον δια το οικοδομικόν τετράγωνον, ένθα το θεωρούμενον οικόπεδον, ελάχιστον πρόσωπον του οικοπέδου κατά τον κανόνα ή την

παρέκκλισιν εφ' όσον τούτο είναι μέχρις 6 μέτρων και β) 6 μέτρων δια την περίπτωσιν μεγαλύτερου ως άνω προσώπου ...». Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 242 περ. 13 του ΚΒΠΝ (π.δ. από 14.7/27.7.1999, Δ' 580), που αποδίδει το άρθρο 2 περ. 13 του ΓΟΚ 1985 (ν. 1577/1985, Α' 210), «Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο». Κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, ως οικόπεδο θεωρείται έκταση γης, μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή στα όρια οικισμού, που αποτελεί αυτοτελές ενιαίο ακίνητο, το οποίο ανήκει σε ένα ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου. Όπως έχει κριθεί, για να θεωρηθεί ότι συνεχόμενη έκταση εδάφους αποτελεί ένα οικόπεδο κατά τις παραπάνω διατάξεις, απαιτείται να συνιστά ενιαία ιδιοκτησία, υπό την έννοια ότι αφενός η συνέχειά της δεν διασπάται από ενδιάμεσες ιδιοκτησίες τρίτων ή κοινόχρηστους χώρους, αφετέρου δε ότι ανήκει στην κυριότητα ενός προσώπου ή περισσότερων προσώπων εξ αδιαιρέτου σε ποσοστό συνιδιοκτησίας καθενός το αυτό για όλη την έκταση (βλ. ΣτΕ 4541/2009, 3047/2002, 3159/1998 7μ., 3100/1997 7μ., 2846/1994 7μ., 287/1993, 46/1990). Ως προς την έννοια δε των ανωτέρω διατάξεων και την εφαρμογή των δημοσίου δικαίου κανόνων περί δομήσεως δεν ασκούν επιρροή οι κατά το ιδιωτικό δίκαιο δηλώσεις ή συμπεριφορά των ενδιαφερομένων (βλ. ΣτΕ 4541/2009, 287/1993, πρβλ. ΣτΕ 2666/2007 7μ., 2845/1994 7μ.). Εξάλλου, κρίσιμος χρόνος κατά τον οποίο κρίνεται αν μια έκταση γης είναι συνεχόμενη, πληρούσα τις παραπάνω προϋποθέσεις, προκειμένου να χορηγηθεί ή αναθεωρηθεί οικοδομική άδεια είναι η ενεστώσα κατάσταση από απόψεως ιδιοκτησιών, κατά την υποβολή της σχετικής αίτησης (ΣτΕ 4541/2009).

8. Επειδή, εξάλλου, με το άρθρο 3 παρ. 1 του α.ν. 625/1968 (Α' 266) καταργήθηκε η παράγραφος 1 του άρθρου 2 του ν.δ. 690/1948 (Α' 133). Στη συνέχεια, η παράγραφος αυτή επαναφέρθηκε σε ισχύ με το άρθρο 6 παρ. 1 του ν. 651/1977 (Α' 207). Στο άρθρο 417 του ΚΒΠΝ, το οποίο αποδίδει το άρθρο 2 του ανωτέρω ν.δ. 690/1948, ορίζεται ότι «1. Απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας οικοπέδων που συνεπάγεται τη δημιουργία μη αρτίων οικοπέδων, είτε κατά το ελάχιστο πρόσωπο, είτε κατά το βάθος. 2. Όταν, από τις κείμενες περί σχεδίων πόλεων διατάξεις, εκτός των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, επιβάλλεται η τήρηση ορισμένων ακαλύπτων αποστάσεων μεταξύ των ορίων του οικοπέδου και της οικοδομής ή ποσοστού ακαλύπτου του οικοπέδου από την οικοδομή, απαγορεύεται, μετά την ανέγερση της οικοδομής, η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβίβαση της κυριότητας μέρους του οικοπέδου, κατά τρόπο που να καθιστά το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται η οικοδομή, μη άρτιο ή που να μειώνει τις ακάλυπτες αποστάσεις ή το ακάλυπτο ποσοστό κάτω από το επιβεβλημένο ελάχιστο όριο. 3. Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου που έχει αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας, η οποία απαγορεύεται από τις προηγούμενες παραγράφους, είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρη. 4. Αποκλειστικά αρμόδια να αποφαινεται στις περιπτώσεις της παραγράφου 2, αν πρόκειται για απαγορευμένη μεταβίβαση, σε κάθε περίπτωση είναι η πολεοδομική υπηρεσία και σε περίπτωση ενστάσεων κατά της απόφασης αυτής ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων». Κατά την έννοια των

παραπάνω διατάξεων του ν.δ. 690/1948, ως συνέπεια των κατά τις διατάξεις του άρθρου αυτού απαγορευόμενων κατατμήσεων οικοπέδων, δηλαδή κατατμήσεων που συνεπάγονται τη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων ή τη μείωση των υποχρεωτικώς κατά νόμο επιβαλλόμενων ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων, προβλέπεται η ακυρότητα των σχετικών δικαιπραξιών. Η ακυρότητα, πάντως, αυτή δεν αποτελεί την αποκλειστική συνέπεια των από το νόμο απαγορευόμενων μεταβιβάσεων και δεν αποκλείει την επέλευση σωρευτικώς και άλλων νόμιμων συνεπειών ή την εφαρμογή των γενικών αρχών του διοικητικού δικαίου σχετικά με την ανάκληση των διοικητικών πράξεων (ΣτΕ 1602/2014, 1016/2013, 3159/1998 7μ., πρβλ. ΣτΕ 287/1993, 2610/1973 Ολομ.).

9. Επειδή, από την εκκαλούμενη και τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την απόφαση 2957/13.7.1987 του Νομάρχη Άρτας (Δ' 788/18.8.1987) ορισμένοι οικισμοί του Νομού Άρτας, μεταξύ των οποίων και ο οικισμός Μελισσουργί, κατατάχθηκαν στις κατηγορίες όχι περιαστικοί, αδιάφοροι, στάσιμοι, συνεκτικοί και μεσαίοι. Με την ίδια απόφαση καθορίστηκαν τα όρια τους και ορίστηκαν γενικοί όροι δόμησης, οι οποίοι για τον ως άνω οικισμό προβλέπουν αρτιότητα των γηπέδων 400 μ. και κατά παρέκκλιση αρτιότητα με το εμβαδόν που είχαν τα οικόπεδα στις 3.5.1985, δηλαδή κατά τη δημοσίευση του από 24.4.1985 π.δ. (Δ' 181). Το έτος 1993, με το 14530/30.7.1993 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Άρτας Θωμά Γόγαλη, οι Δημήτριος και Βασίλειος Μπανιάς δήλωσαν ότι «...έχουν στην άμεση και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινώς, αδιαιρέτως και από μισό (1/2) ο καθένας, ένα (I) οικόπεδο που έχει εμβαδό εκατόν τριάντα οκτώ τετραγωνικά μέτρα (138 μ<sup>2</sup>) το οποίο βρίσκεται μέσα στον οικισμό της Κοινότητας Μελισσουργίων Άρτας, φαίνεται και απεικονίζεται με τα στοιχεία (Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Α) στο προσαρτώμενο [...] από Ιουνίου 1993 έτους τοπογραφικό διάγραμμα του πολ. μηχανικού Ιωάννου Πολύμερου και συνορεύει ολόγυρα: με ρέμα Φασούλη σε πλευρά (Α-Β) μήκους μέτρων πέντε (5,00 μ.), με ιδιοκτησία αδερφών Τρομπούκη σε πλευρές (Β-Γ) συν (Γ-Δ) μήκους μέτρων είκοσι τριών και 50% (23,50 μ.), συν εκατόν τριάντα οκτώ (138 μ.), με ιδιοκτησίες Δημητρίου και Βασιλείου Μπανιά επί πλευρών (Δ-Ε) μήκους μέτρων τριών και 40% (3,40 μ.) συν (Ε-Ζ-Η) μήκους μέτρων δέκα και 40% (10,40μ.) με κοινοτικό δρόμο πλάτους (2,50 μ.), επί πλευρών (Η-Θ) μήκους μέτρων πέντε και 50% (5,50 μ.) συν (Θ-Ι) μήκους μέτρων δώδεκα και 50% (12,50 μ.) συν (Ι-Α) μήκους μέτρων ένδεκα (11,00μ.). Ότι το ανωτέρω περιγραφόμενο οικόπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, όπως προκύπτει από τη δήλωση αρτιότητας του ανωτέρω μηχανικού, ότι μεταβιβάζεται σε όμορο οικόπεδο των αγοραστών το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και ότι επίσης άρτιο και οικοδομήσιμο παραμένει και το υπόλοιπο οικόπεδο που απομένει στους πωλητές (Ν. 651/77) και το οποίο ως ανωτέρω περιγραφόμενο τμήμα οικοπέδου αποτελεί τμήμα οικοπέδου μεγαλύτερης έκτασης και περιήλθε σ'αυτούς κοινώς, αδιαιρέτως και κατ'ίσομοιρίαν δυνάμει τίτλου εκτάκτου χρησικτησίας, γιατί αυτοί κατά τη δήλωσή τους και το προσαρτώμενο εδώ με αριθμό πρωτ. 400/2.7.93 πιστοποιητικό του Προέδρου της Κοινότητας Μελισσουργίων Άρτας, κατέχουν νέμονται και εκμεταλλεύονται καλόπιστα και με διάνοια κυρίου, ήσυχα,

ανεπίληπτα και αδιατάρακτα από τριακονταετίας και πλέον συνεχώς μέχρι σήμερα το ανωτέρω οικόπεδο [...]. Τώρα με το συμβόλαιο αυτό το ανωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενο τμήμα οικοπέδου έκτασης (138 μ<sup>2</sup>), οι ειρημένοι [...] πωλούν, μεταβιβάζουν και παραδίδουν [...] προς τους δεύτερους εδώ συμβαλλομένους και δη κοινώς, αδιαιρέτως και κατά το ήμισυ έκαστος: 1) Δημήτριο Χαραλάμπους Τρομπούκη [...]. Σύμφωνα με την ανωτέρω περιγραφή του συμβολαίου, σε συνδυασμό με το συνημμένο σ' αυτό τοπογραφικό διάγραμμα Ιουνίου 1993, το ως άνω πωληθέν ακίνητο συνορεύει με ιδιοκτησίες των πωλητών Δημητρίου και Βασιλείου Μπανιά, επί των πλευρών Δ-Ε μήκους 3,40 μ. και Ε-Ζ-Η μήκους 10,40 μ., κατά τα λοιπά όμως στο διάγραμμα που προσαρτάται στο συμβόλαιο αυτό δεν αποτυπώνονται κατά το εμβαδόν ή τα άλλα όριά τους οι λοιπές ιδιοκτησίες με τις οποίες έχει όριο το πωληθέν, αλλά ούτε και το «οικόπεδο μεγαλύτερης έκτασης». Περαιτέρω, ως προς την ιδιοκτησία των Δημ. και Β. Μπανιά, στο διάγραμμα αναγράφεται, εκτός του ορίου παραλληλογράμμου λωρίδας εμβαδού 8,80 μ<sup>2</sup> και επί της πλευράς ΖΗ μήκους 1,60 μ. η ένδειξη «Ιδιοκτ. Δημ. κ Βασ. Μπανιά». Εξάλλου, το έτος 2000, με την 6748/20.4.2000 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, του συμβολαιογράφου Αθηνών Κων/νου Ευγένη ο νυν εκκαλών συνέστησε οριζόντιες ιδιοκτησίες επί ακινήτου κυριότητάς του και συγκεκριμένα ενός οικοπέδου μετά της εν αυτώ οικίας, αποτελούμενης από ημιυπόγειο και υπερυψωμένο ισόγειο, άρτιο και οικοδομήσιμο, κείμενο εντός του οικισμού Μελισσουργών Άρτας έκτασης 129,20 τ.μ. το οποίο αποτυπώνεται υπό τα στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Α στο από Αύγουστο 1999 τοπογραφικό διάγραμμα του πολ. μηχανικού Ιωαν. Θεοδώρου. Στην ίδια συμβολαιογραφική πράξη αναφέρεται ότι το εν λόγω οικόπεδο, σύμφωνα με την επί του διαγράμματος δήλωση του μηχανικού, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση ως προϋπάρχον της 3.5.1985 και συνορεύει «...Βορειοανατολικά επί πλευράς ΓΔ μήκους ... 13,90 μ. εν μέρει με ιδιοκτησία του εδώ εμφανισθέντα και Δημητρίου και Βασιλείου Μπανιά και εν μέρει με ιδιοκτησία Δημητρίου και Βασιλείου Μπανιά, Νοτιοανατολικά επί προσώπου ΔΕ μήκους ... 9,55 μ. με κοινοτική οδό πλάτους τεσσάρων (4) μέτρων, Νοτιοδυτικά επί πλευράς ΑΕ μήκους ... 16,65 μ. με ιδιοκτησία αδερφών Χαραλάμπους Τρομπούκη και Βορειοδυτικά επί τεθλασμένου προσώπου ΑΒ μήκους μέτρων έξι (6) συν ΒΓ μήκους μέτρων δύο και 45/00 (2,45) με κοινοτική οδό...». Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα που προσαρτάται στην ανωτέρω πράξη το οικόπεδο του εκκαλούντος συνορεύει ανατολικά και δυτικά (νοτιοανατολικά και βορειοδυτικά κατά την περιγραφή) με κοινοτικούς δρόμους, δηλαδή κείται μεταξύ των άλλων όμορων με αυτό ιδιοκτησιών. Μεταγενεστέρως, ο εκκαλών, επέδωσε προς την Κοινότητα Μελισσουργών την από 8.7.2005 εξώδικη δήλωση - διαμαρτυρία, με την οποία ζήτησε να προβεί η Κοινότητα σε επένδυση παραδοσιακού τοιχίου μπροστά από την οικία του, άλλως να του αποδώσει τμήμα της ιδιοκτησίας του πλάτους 1-15 μ. σε μήκος 10 μέτρων που είχε παραχωρήσει προς διαπλάτυνση του δρόμου και η οποία, κατά τα εκτιθέμενα στην εξώδικη δήλωση, πραγματοποιήθηκε τον Αύγουστο του έτους 2001. Εξάλλου, με τις 3312 και 3313/22.12.2005 πράξεις δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Άρτας Ε. Μαργώνη, οι Δημήτριος και Βασίλειος Μπανιάς,

αποδέχθηκαν την κληρονομία των γονέων τους, η οποία αποτελείτο, πλην άλλων, από ένα οικόπεδο 104,18 τ.μ. μετά της επ'αυτού ισογείου οικίας εμβαδού 37 τ.μ., το οποίο, όπως περιγράφεται στην 3312/22.12.2005 πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς, βρίσκεται στη θέση «Παναγιά» εντός του οικισμού Μελισσουργών της Κοινότητας Μελισσουργών Ν. Άρτας, και αποτυπώνεται με τα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Α στο από Νοεμβρίου 2005 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπ. μηχανικού Γ. Γεωργαντέλλη και συνορεύει «...ολόγυρα με κοινοτικό δρόμο από τις πλευρές (Α-Β) μήκους τριών μέτρων και σαράντα εννέα εκατοστών (3,49 μ.), (Β-Γ) μήκους πέντε μέτρων και ενενήντα έξι εκατοστών (5,96 μ.), (Γ-Δ) μήκους τεσσάρων μέτρων και ενός εκατοστού (4,01 μ.), (Δ-Ε) μήκους τριών μέτρων και ογδόντα έξι εκατοστών (3,86 μ.), (Ε-Ζ) μήκους δύο μέτρων και τριάντα πέντε εκατοστών (2,35 μ.) και (Ζ-Η) μήκους δύο μέτρων και πέντε εκατοστών (2,05 μ.), με κοινόχρηστο χώρο κληρον. Τρομπούκη και κληρον. Μπανιά από τις πλευρές (Η-Θ) μήκους εννέα μέτρων και ογδόντα δύο εκατοστών (9,82 μ.), (Θ-Ι) μήκους δύο μέτρων και ενός εκατοστού (2,01 μ.), (Ι-Κ) μήκους τριών μέτρων και ενενήντα τεσσάρων εκατοστών (3,94 μ.) και (Κ-Λ) μήκους ενός μέτρου και εξήντα τεσσάρων εκατοστών (1,64 μ.) και με ιδιοκτησία κληρον. Τρομπούκη από την πλευρά (Λ-Α) μήκους έξι μέτρων και ενενήντα πέντε εκατοστών (6,95 μ.), είναι δε το πιο πάνω οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις...». Παράλληλα, με την 3314/22.12.2005 πράξη δωρεάς «εν ζωή» εξ αδιαιρέτου μεριδίου ακινήτου (οικοπέδου με οικία) της αυτής συμβολαιογράφου, ο Βασίλειος Μπανιάς μεταβίβασε στον Δημήτριο Μπανιά (εφεσίβλητο) το ποσοστό του εξ αδιαιρέτου επί του παραπάνω οικοπέδου. Ακολουθώντας, ο εφεσίβλητος Δημ. Μπανιάς υπέβαλε στη Διεύθυνση Πολεοδομίας της Ν.Α. Άρτας την από 16.11.2006 αίτηση για τη χορήγηση άδειας προσθήκης καθ' ύψος ενός ορόφου στην υφιστάμενη στο οικόπεδο ισόγεια κατοικία. Σύμφωνα με το 3314/22.12.2005 συμβόλαιο δωρεάς το οικόπεδο έχει εμβαδόν 104,18 τ.μ., ενώ σύμφωνα με το τοπογραφικό που υποβλήθηκε για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας έχει εμβαδόν 97,02 τ.μ. Ως δικαιολογητικά για τη χορήγηση της άδειας υποβλήθηκαν, μεταξύ άλλων, η 1055/4.9.2006 βεβαίωση του Προέδρου της Κοινότητας Μελισσουργών, στην οποία αναφέρεται ότι «Η οικία ιδιοκτησίας Μπανιά Δημητρίου του Χρήστου εμβαδού (37) μ<sup>2</sup> περίπου είναι κτισμένη πριν το έτος 1954 περίπου και βρίσκεται εντός οικοπέδου 97 μ<sup>2</sup> που δημιουργήθηκε πριν το έτος 1954...», πιστοποιητικό του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου περί μη διεκδίκησης της κυριότητας του ακινήτου και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη (εφεσιβλήτου). Πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ο εκκαλών υπέβαλε στην πολεοδομική υπηρεσία την από 22.12.2006 καταγγελία, ισχυριζόμενος ότι δεν είναι σύννομη τυχόν χορήγηση της οικοδομικής άδειας για το ανωτέρω ακίνητο, λόγω παράνομης κατάτμησης. Επίσης, με την 7896/18.1.2017 πράξη «διόρθωσης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού οικοδομής» της συμβολαιογράφου Αθηνών Θεδ. Ράλλη, ο εκκαλών προέβη σε διόρθωση και συμπλήρωση της 6748/2000 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ως προς την ακριβή απεικόνιση και περιγραφή του προαναφερθέντος οικοπέδου του καθώς και σε ορθή καταμέτρηση της επιφανείας του

ως εξής: «...Ένα (1) οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο μετά της επ' αυτού οικίας ..., εμφανιζόμενο το οικόπεδο τούτο με κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, Κ, Λ, Μ, Ν, Ξ, Α στο από Αυγούστου 2006 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Ιωάννη Α. Θεοδώρου, ...εκτάσεως του οικοπέδου τούτου σύμφωνα με το παραπάνω προσαρτώμενο σχεδιάγραμμα μέτρων ... (235,20) και συνορευομένου ... Βορειοδυτικά με κοινοτική οδό, εν μέρει επί τεθλασμένου προσώπου (Α-Β-Γ-Δ) μήκους μέτρων ... (14,75), ήτοι επί προσώπων (Α-Β) μέτρων (6), συν (Β-Γ) μέτρων (2,45) συν (Γ-Δ) μέτρων (6,30) και εν μέρει επί προσώπου (Ε-Ζ) μέτρων έντεκα (11,00), Βόρεια με κοινοτική οδό, επί προσώπου (Δ-Ε) μέτρων ενός και 30/00 (1,30 μ.), Βόρεια-Βορειοανατολικά με κοινοτική πλατεία (ονομαζομένη Παναγιάς) επί καμπύλου προσώπου (Ζ-Η-Θ-Ι) μήκους μέτρων οκτώ 40/00 (8,40) ήτοι επί προσώπων (Ζ-Η) μέτρων (1,35) συν (Η-Θ) μέτρων (3,50) συν (Θ-Ι) μέτρων (3,55), νοτιοανατολικά με ακίνητο ιδιοκτησίας Δημητρίου Μπανιά (πρώην Κοινοχρήστου χώρου) επί πλευράς (Ι-Κ) μέτρων επτά και 15/00 (7,15), Βόρεια με οικία ιδιοκτησίας Δημητρίου Μπανιά επί πλευράς (Κ-Λ) μέτρων ενός και 65/00 (1,65), Ανατολικά με ακίνητο ιδιοκτησίας Δημητρίου Μπανιά (εν μέρει με οικία και εν μέρει με πρώην κοινόχρηστο χώρο), επί πλευράς (Λ-Μ) μέτρων επτά και 65/00 (7,65), Βόρεια με ιδιοκτησία Δημητρίου Μπανιά (πρώην κοινόχρηστος χώρος), επί πλευράς (Μ-Ν) μήκους μέτρων πέντε και 55/00 (5,55), Νοτιοανατολικά με κοινοτική οδό, επί προσώπου (Ν-Ξ) μέτρων εννιά και 55/00 (9,55) και Νότια με ακίνητο ιδιοκτησιών υιών Χαραλάμπου Τρομπούκη, επί πλευράς (Α-Ξ) μήκους μέτρων δεκαέξι και 65/00 (16,65). Πρέπει μάλιστα να σημειωθεί ότι ο παραπάνω εμφανιζόμενος Σπυρίδων Τρομπούκης δήλωσε και τα εξής: Ότι ήδη από το έτος 1975 κατόπιν συμφωνίας μετά του τότε ομόρου ιδιοκτήτη Χρήστου Μπανιά, διανεμήθηκε ατύπως με προφορική συμφωνία ο αύλειος (κοινόχρηστος) χώρος με βάση το συνολικό εμβαδόν των υφισταμένων κτισμάτων που ανήκαν στον καθένα τους και επιπλέον συμφωνήθηκε ...». Κατόπιν της προαναφερθείσας καταγγελίας, η Διεύθυνση Πολεοδομίας της Ν.Α. Άρτας, με το 5855/22.1.2007 έγγραφό της, και προκειμένου να προβεί σε παρεμπόδιον έλεγχο των ορίων της ιδιοκτησίας για την οποία ζητήθηκε η έκδοση της άδειας, ζήτησε από τον Σπ. Τρομπούκη (καταγγέλοντα και νυν εκκαλούντα) να προσκομίσει συμβόλαιο της όμορης ιδιοκτησίας του, από τον δε Δ. Μπανιά να οριοθετήσει το οικόπεδό του στη γραμμή επαφής με τον κοινόχρηστο χώρο συνιδιοκτησίας κληρονόμων Τρομπούκη και Μπανιά. Επίσης, η ίδια Διεύθυνση Πολεοδομίας με το οικ.456/24.1.2007 έγγραφό της προς την Κοινότητα Μελισσουργών ζήτησε να ενημερωθεί για τον χρόνο διαπλάτυνσης της κοινοτικής οδού κατά μήκος του προσώπου των ιδιοκτησιών αδερφών Τρομπούκη, Σπ. Τρομπούκη και Δ. Μπανιά καθώς και για την ύπαρξη, τυχόν, σχετικής μελέτης και τη συνεισφορά ή μη των ιδιοκτησιών για τη διαπλάτυνση της οδού. Στη συνέχεια, η Πολεοδομική Αρχή με το 464/2.2.2007 έγγραφό της αποφάσισε να πραγματοποιήσει αυτοψία και ζήτησε από τους ανωτέρω ενδιαφερόμενους να παρευρεθούν στις 9.2.2007 στους Μελισσουργούς ώστε να υποδείξουν τα όρια των ιδιοκτησιών τους, από τον δε Σπ. Τρομπούκη (εκκαλούντα) ζήτησε να προσκομίσει την προαναφερθείσα 6748/2000 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας με το τοπογραφικό διάγραμμα που τη

συνοδεύει. Ακολούθως, ο εκκαλών υπέβαλε στην ανωτέρω υπηρεσία την από 5.2.2007 (αρ. πρωτ. 747/9.2.2007) «δεύτερη αναφορά-αίτηση» με την οποία επανέλαβε τους ισχυρισμούς του, κατά τους οποίους το επίμαχο ακίνητο του εφεσιβλήτου δεν ήταν οικοδομήσιμο, διότι προέρχεται από παράνομη κατάτμηση μεγαλύτερου ακινήτου που πραγματοποιήθηκε με το 14530/30.7.1993 πωλητήριο συμβόλαιο και ζήτησε εκ νέου να μην χορηγηθεί οικοδομική άδεια. Κατόπιν τούτων, η προϊσταμένη της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Ν.Α. Άρτας απέστειλε στον εκκαλούντα το 747/6.3.2007 έγγραφο της με το οποίο τον ενημέρωσε ότι από το 14530/30.7.1993 συμβόλαιο σε συνδυασμό με την πράξη 6748/2000 σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας επί του ακινήτου του ίδιου του εκκαλούντος, όπως αυτή διορθώθηκε με την 7896/2007 μεταγενέστερη πράξη, αλλά και από την πραγματοποιηθείσα αυτοψία δεν κατέστη δυνατόν να εντοπισθεί λωρίδα γης που συνέδεε το ακίνητο που αναφέρεται στο 14530/30.7.1993 συμβόλαιο με το ακίνητο του εφεσιβλήτου για το οποίο υποβλήθηκε η αίτηση χορήγησης οικοδομικής άδειας. Μετά ταύτα, εκδόθηκε από την ανωτέρω υπηρεσία η 53/14.3.2007 άδεια οικοδομής με την οποία επιτράπη η προσθήκη καθ' ύψος σε υπάρχουσα λιθόκτιστη οικοδομή, κατά της οποίας ο εκκαλών άσκησε αίτηση ακυρώσεως, η οποία απορρίφθηκε με την εκκαλούμενη απόφαση.

10. Επειδή, οι λόγοι εφέσεως και τα παράπονα του εκκαλούντος αφορούν την, κατά τους ισχυρισμούς του, μη νόμιμη έκδοση της οικοδομικής αδείας στο επίμαχο οικόπεδο, διότι, όπως ισχυρίζεται ο εκκαλών, το τελευταίο προήλθε από παράνομη κατάτμηση μεγαλύτερου και ενιαίου οικοπέδου η οποία έγινε το έτος 1993.

Ειδικότερα, ο εκκαλών ισχυρίζεται ότι ο εφεσίβλητος Δ. Μπανιάς και ο αδερφός του Β. Μπανιάς είχαν εξ αδιαιρέτου στην κυριότητά τους ένα ενιαίο οικόπεδο στον οικισμό Μελισσουργών Άρτας, επί του οποίου υπήρχε ακατοίκητο ισόγειο κτίσμα. Κατά τους ισχυρισμούς του εκκαλούντος το έτος 1993 οι ανωτέρω κατέτμησαν και πώλησαν το μεγαλύτερο τμήμα του ενιαίου οικοπέδου και διατηρήσαν στην κυριότητά τους το μικρότερο τμήμα στο οποίο βρίσκεται και το ισόγειο κτίσμα. Ο εκκαλών στηρίζει τους προβαλλόμενους ισχυρισμούς στο γεγονός ότι οι ανωτέρω, κατά τη μεταβίβαση ακινήτου το έτος 1993, επικαλέσθηκαν στο σχετικό συμβόλαιο ως πρωτότυπο τίτλο κτήσεως της κυριότητας την έκτακτη χρησικτησία, ενώ στη συνέχεια για το εναπομείναν τμήμα του ακινήτου (για το οποίο δόθηκε η επίμαχη οικοδομική άδεια) επικαλέσθηκαν ως τίτλο κτήσεως παράγωγο τρόπο κτήσεως της κυριότητας με τις από 22.12.2005 πράξεις δήλωσης αποδοχής της κληρονομίας του πατέρα τους Χρ. Μπανιά, η παράνομη δε κατάτμηση του ακινήτου προκύπτει κατά τον εκκαλούντα από το συμβόλαιο του έτους 1993.

11. Επειδή, με την προσβαλλόμενη απόφασή του το δικάσαν Διοικητικό Εφετείο Ιωαννίνων ερμήνευσε α) τις αναφερόμενες στις ανωτέρω σκέψεις (σκ. 7 και 8) διατάξεις, β) τις διατάξεις των άρθρων 52 και 53 του ν.δ. 1923 που αφορούν την υποχρέωση της πολεοδομικής υπηρεσίας να ερευνά παρεμπιπτόντως, εφόσον εγερθούν αμφισβητήσεις, δικαιώματα του ιδιωτικού δικαίου πριν χορηγήσει οικοδομική άδεια και γ) των άρθρων 3 και 5 του από 24.4/3.5.1985 π.δ. (Δ' 181) (άρθρα 83 και 85, αντίστοιχα, του ΚΒΠΝ) για τον καθορισμό των ορίων και των όρων

και περιορισμών δόμησης των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, δέχθηκε δε με βάση τα αναφερόμενα στην προηγούμενη σκέψη στοιχεία του φακέλου, μεταξύ άλλων (βλ. σκ. 11 και 12) τα εξής: «... ο αιτών, με την κρινόμενη αίτηση προβάλλει κατ' αρχάς ότι η προσβαλλόμενη άδεια εκδόθηκε κατά παράβαση των άρθρων 2 του ν. 690/1948, 4 και 6 του ν. 651/1977, 6 του ν. 1577/1985, 5 του από 8.7.1993 π.δ/τος και 16 και 20 του από 17.7/16.8.1923 ν.δ/τος, σε οικόπεδο προελθόν από μη νόμιμη κατάτμηση, όπως προκύπτει, κατά τους ισχυρισμούς του, από τα προαναφερόμενα συμβόλαια [...] η προαναφερόμενη λωρίδα γης πλάτους 1,60 μ. που φέρεται ότι ένωνε τα αναφερόμενα στο 14530/1993 συμβόλαιο ακίνητα, είχε ήδη από το 1999 καταληφθεί από τη διαπλάτυνση του υπάρχοντος στο συγκεκριμένο σημείο δρόμου πλάτους 2,50 μ., το οποίο αυξήθηκε στα 4,00 μ. Εξάλλου, όπως προκύπτει τόσο από την 6748/20.4.2000 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας του ίδιου του αιτούντος, η οποία συντάχθηκε με σύμπραξη των Δημητρίου και Βασιλείου Μπανιά, όσο και από τη διορθωτική αυτής με αριθμ. 7896/18.1.2007, μεταξύ του οικοπέδου του παρεμβαίνοντος, για το οποίο εκδόθηκε η προσβαλλόμενη άδεια, και του οικοπέδου που πουλήθηκε στους κληρονόμους Χ. Τρομπούκη μεσολαβούσε μέχρι τον κοινοτικό δρόμο η ιδιοκτησία του αιτούντος, στην οποία φέρεται ότι ανήκε και η παραπάνω λωρίδα από το 1975 (όπως άλλωστε δήλωσε και ο ίδιος ο αιτών τόσο στην 7896/2007 πράξη όσο και με την ως άνω από 8.7.2005 εξώδικη δήλωσή του), χωρίς να αποδεικνύεται από κανένα στοιχείο ότι η λωρίδα αυτή αποτελούσε πραγματικά τμήμα της ιδιοκτησίας των Δημητρίου και Βασιλείου Μπανιά, γεγονός που δεν υποστηρίζει ούτε ο παρεμβαίνων Δημήτριος Μπανιάς. Τα παραπάνω δεν αναιρούνται από την έκθεση πραγματογνωμοσύνης Μαΐου 2009 της μηχανικού Αθανασίας Κριτσωτάκη, με την οποία διενεργήθηκε ερμηνεία δύο αεροφωτογραφιών του επίμαχου σημείου, ετών 1985 και 1991, κατά την οποία διαπιστώθηκε ότι και στα δύο αυτά έτη μεταξύ της κατοικίας του αιτούντος και του κοινοτικού δρόμου υπήρχε λωρίδα γης στην οποία δεν υπήρχε κανένα κτίσμα καμιά κατασκευή και συνεπώς ήταν ακώλυτη η επικοινωνία μεταξύ του προς νότο ακινήτου των κληρονόμων Χ. Τρομπούκη και του προς βορρά ακινήτου του παρεμβαίνοντος. Και τούτο, διότι δεν προκύπτει από ποιόν διακατεχόταν η εν λόγω λωρίδα γης. Συνεπώς, ενόψει των παραπάνω και δεδομένου ότι κατά το χρόνο της υποβολής της αίτησης προς έκδοση της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας (16.11.2006) το οικόπεδο του παρεμβαίνοντος ήταν αυτοτελές και δεν είχε καμιά σχέση με το οικόπεδο των κληρονόμων Χ. Τρομπούκη, πρέπει ... ο λόγος αυτός της αίτησης να απορριφθεί ως αβάσιμος και τούτο ανεξαρτήτως εάν οι διατάξεις του ν.δ. 690/1948 εφαρμόζονται μόνο για τα εντός σχεδίου πόλεως οικόπεδα, όπως διατείνεται η πολεοδομική αρχή ...». Περαιτέρω, στη σκέψη 13 το δικάσαν δέχθηκε τα ακόλουθα: «... ο αιτών προβάλλει ότι το επίμαχο οικόπεδο του παρεμβαίνοντος δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, αφού έχει έκταση μόνο 69 τ.μ. και δημιουργήθηκε μετά τις 30.7.1993, με το 14530/1993 συμβόλαιο και όχι πριν τις 3.5.1985, για να δύναται κατά παρέκκλιση να θεωρηθεί άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με το π.δ. 24.4/3.5.1985. Όπως, όμως, προαναφέρθηκε και δεν αμφισβητείται από τον αιτούντα, ο οικισμός Μελισσουργών έχει οριοθετηθεί με την

2957/13.7.1987 απόφαση του Νομάρχη Άρτας (ΦΕΚ 788 Α΄). Το οικόπεδο δε αυτό προϋπήρχε του έτους 1985, διακατεχόταν δε από τον δικαιοπάροχο του παρεμβαίνοντος Χρήστο Μπανιά, όπως άλλωστε αναφέρεται στις 3312-3314/2005 πράξεις της συμβολαιογράφου Ε. Μαργώνη. Τούτο βεβαιώνεται στην 1055/4.9.2006 βεβαίωση του προέδρου Μελισσουργών, όπου αναφέρεται ότι τούτο δημιουργήθηκε πριν το έτος 1954, σ' αυτό δε υπήρχε και η αναφερόμενη στην προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια ισόγεια κατοικία που κτίσθηκε πριν το έτος 1954, συνάγεται δε και από την, επικαλούμενη από τον αιτούντα με το από 15.7.2013 υπόμνημά του, από 31.10.1969 μελέτη κατασκευής αντισεισμικού κτιρίου της τότε Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών Ν. Άρτας, από την οποία προκύπτει ότι ο ως άνω δικαιοπάροχος του παρεμβαίνοντος κατεδάφισε την παλιά οικοδομή του στον οικισμό Μελισσουργών και κατασκεύασε νέα. Εξάλλου, όπως συνάγεται από την 7896/18.1.2007 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Θ. Ράλλη, με την οποία διορθώθηκε η 6748/2000 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας του αιτούντος, το εν λόγω οικόπεδο υπήρχε τουλάχιστον πριν το έτος 1975, ήταν αυτοτελές, αφού όπως δήλωσε ο ίδιος ο αιτών στην παραπάνω διορθωτική πράξη, στο επίμαχο σημείο (μεταξύ του οικοπέδου του παρεμβαίνοντος και του οικοπέδου των κληρονόμων Χαράλαμπου Τρομπούκη, προς την πλευρά του κοινοτικού δρόμου) υπήρχε κοινόχρηστος χώρος, ο οποίος από το 1975, κατόπιν προφορικής συμφωνίας με τον δικαιοπάροχο του παρεμβαίνοντος Χρήστο Μπανιά είχε παραχωρηθεί στον ίδιο, από το χώρο δε αυτό παραχώρησε στην Κοινότητα Μελισσουργών έκταση για τη διαπλάτυνση του κοινοτικού δρόμου. Τέλος, εφόσον, όπως βεβαιώνεται στην παραπάνω βεβαίωση και προκύπτει από το οικείο τοπογραφικό διάγραμμα, η έκτασή του ήταν 97 τ.μ., νόμιμα θεωρήθηκε κατά παρέκκλιση άρτιο και οικοδομήσιμο και ορθά υπολογίσθηκαν τα τετραγωνικά μέτρα δόμησής του, σύμφωνα με τις προεκτεθείσες διατάξεις του π.δ. 24.4/3.5.1985 ...».

12. Επειδή, με την κρινόμενη έφεση προβάλλονται ισχυρισμοί περί αντίθεσης της εκκαλουμένης στη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και του Αρείου Πάγου. Προς τους ισχυρισμούς αυτούς αντιστοιχούν επτά λόγοι εφέσεως, με τους οποίους πλήττονται σκέψεις της εκκαλούμενης απόφασης. Ειδικότερα, με τους ισχυρισμούς που αφορούν το παραδεκτό του πρώτου λόγου εφέσεως προβάλλεται α) ότι κατά τις πολεοδομικές διατάξεις λαμβάνεται μεν υπόψη η ενεστώσα κατάσταση του ακινήτου κατά τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας, πλην λαμβάνεται υπόψη και η προηγηθείσα τυχόν παράνομη κατάτμηση, β) ότι η τυχόν διάνοιξη ιδιωτικής ή κοινοτικής οδού μετά την παράνομη κατάτμηση δεν επιφέρει αναβίωση της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας του παρανόμως κατατμηθέντος, γ) ότι το δικάσαν ανέτρεψε την ορθή ερμηνεία των διατάξεων, δηλαδή ότι δεν ασκούν επιρροή οι κατά το ιδιωτικό δίκαιο δηλώσεις ή συμπεριφορά των ενδιαφερομένων, διότι δέχεται ως τίτλους κυριότητας τις μονομερείς δηλώσεις αποδοχής κληρονομίας των Δημητρίου και Βασιλείου Μπανιά, δ) ότι το δικάσαν αγνόησε το 14530/1993 συμβόλαιο και κακώς και εσφαλμένα χρησιμοποιεί τον όρο οικόπεδο για το τμήμα που έχασε την αρτιότητα και οικοδομησιμότητά του το έτος 1993 και ε) ότι για τα ανωτέρω κριθέντα ζητήματα η εκκαλουμένη έρχεται σε αντίθεση με τις αποφάσεις

του Συμβουλίου της Επικρατείας που μνημονεύονται στη σελ. 8 του δικογράφου της έφεσης. Επίσης, με τους ισχυρισμούς σχετικά με το παραδεκτό του δευτέρου λόγου εφέσεως προβάλλεται ότι ενώ η σκέψη του δικάσαντος σχετικά με την ερμηνεία των διατάξεων του ν.δ. 690/1948 είναι απολύτως ορθή, εν συνεχεία έρχεται σε αντίθεση με τις παραδοχές της εκκαλουμένης λόγω της προηγηθείσης το έτος 1993 κατάτμησης του αρχικού οικοπέδου, δηλαδή το δικάσαν δέχεται ακριβώς το αντίθετο και με τον τρόπο αυτόν έρχεται σε αντίθεση με τα κριθέντα από το Συμβούλιο της Επικρατείας. Οι ανωτέρω, όμως, ισχυρισμοί ως προς το παραδεκτό των αντίστοιχων με αυτούς λόγων εφέσεως, στηρίζονται σε εσφαλμένη προϋπόθεση και πρέπει να απορριφθούν, διότι, όπως προκύπτει από τις σκέψεις 5, 6, 7 και 8 της εκκαλουμένης, το δικάσαν ερμήνευσε, μεταξύ άλλων, τις διατάξεις του ν.δ 690/1948, κατ' επίκληση μάλιστα της σχετικής νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας την οποία παραθέτει στη σκέψη 8 της εκκαλουμένης, έκρινε δε εν συνεχεία ότι στην προκειμένη περίπτωση αιτιολογημένα κρίθηκε από την πολεοδομική αρχή, ενόψει των προπαρατεθέντων στοιχείων, ότι νομίμως χορηγήθηκε η οικοδομική άδεια, αφού από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη της πολεοδομικής αρχής και την αυτοψία που διενεργήθηκε δεν προέκυψε ότι το ακίνητο για το οποίο χορηγήθηκε η οικοδομική άδεια δημιουργήθηκε με παράνομη κατάτμηση μεγαλύτερου ακινήτου. Συνεπώς, οι ανωτέρω ισχυρισμοί και οι αντίστοιχοι λόγοι έφεσης πρέπει να απορριφθούν.

13. Επειδή, καθ' ερμηνεία των διατάξεων του άρθρου 100 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα (π.δ. 410/1995, Α' 231), σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ΚΠολΔ, έχει γίνει δεκτό από τον Άρειο Πάγο, ότι «ο πρόεδρος της κοινότητας είναι αρμόδιος και για την έκδοση πιστοποιητικών προσωπικής και οικογενειακής καταστάσεως των δημοτών, (παρ. 1 στοιχ. ι') δεν έχει όμως αρμοδιότητα να εκδίδει πιστοποιητικά ή βεβαιώσεις περί του ότι μέλος της κοινότητας κατέχει ή νέμεται ακίνητο ή ότι έχει κυριότητα επί ακινήτου ή περί μεταβιβάσεως της κυριότητας με δωρεά ή για οποιαδήποτε άλλη αιτία. Επομένως πιστοποιητικό ή βεβαίωση με τέτοιο περιεχόμενο δεν αποτελεί δημόσιο έγγραφο παρέχον πλήρη απόδειξη, αλλά απλή βεβαίωση τρίτου. Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 341, 396 έως 398, 406 και 410 Κ.Πολ.Δ. συνάγεται ότι έγγραφο που περιέχει βεβαίωση τρίτου εκτιμάται προς συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, εκτός αν έχει εκδοθεί, κατά την ανέλεγκτη κρίση του δικαστηρίου της ουσίας, με σκοπό να χρησιμεύσει στην δίκη ως αποδεικτικό μέσο» (ΑΠ 316/2002 πρβλ. ΑΠ 100/2007, 430/2001).

14. Επειδή, περαιτέρω με τον 3ο λόγο εφέσεως προβάλλεται ότι υφίσταται αντίφαση μεταξύ μείζονος και ελάσσονος πρότασης του συλλογισμού του δικάσαντος για το αυτό θέμα, ήτοι την απαγορευμένη κατάτμηση οικοπέδου, η οποία προκύπτει κατά τους ισχυρισμούς του εκκαλούντος και από τις αποφάσεις του ΣΤΕ τις οποίες επικαλείται το δικάσαν. Ακολούθως, με τον 4ο λόγο εφέσεως, αλλά και τον 5ο λόγο, προβάλλεται ότι κατ' εσφαλμένη ερμηνεία του νόμου το δικάσαν έλαβε υπόψη του, προκειμένου να κρίνει το ζήτημα της ύπαρξης και της έκτασης του επίμαχου οικοπέδου τον κρίσιμο χρόνο, τη σχετική βεβαίωση του προέδρου της Κοινότητας Μελισσουργών, η κρίση δε αυτή του δικάσαντος είναι αντίθετη στις αποφάσεις

100/2007, 316/2002 και 533/2000 του Αρείου Πάγου. Οι ισχυρισμοί αυτοί δεν είναι βάσιμοι, προεχόντως, διότι το δικάσαν ούτε ερμήνευσε αλλά ούτε και εφήρμοσε τις προαναφερθείσες διατάξεις του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα. Άλλωστε, όπως προκύπτει από τις προπαρατεθείσες κρίσεις του δικάσαντος, το Διοικητικό Εφετείο Ιωαννίνων δέχθηκε ότι από τα στοιχεία που επικαλέσθηκε ο εκκαλών ενώπιον της Πολεοδομικής Αρχής, δηλαδή κατ'ουσίαν μόνο το συμβόλαιο του έτους 1993, δεν κλονίζεται η αιτιολογία χορήγησης της οικοδομικής άδειας. Και τούτο, διότι, η οικοδομική άδεια αφορούσε οικόπεδο για το οποίο υπήρχε άλλος τίτλος ιδιοκτησίας και επιπροσθέτως δεν προέκυψε ότι για τα δύο ακίνητα, δηλαδή αυτό που αναφέρεται στο συμβόλαιο του 1993 και για το ακίνητο που αναφέρεται στις πράξεις αποδοχής κληρονομίας του έτους 2005, συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις που ορίζονται στο νόμο για να θεωρηθούν ως ενιαίο οικόπεδο. Την κρίση του δε αυτή το δικάσαν τη στήριξε, όπως και η Πολεοδομική Αρχή, στα σχετικά συμβόλαια, μεταξύ των οποίων και τα συμβολαιογραφικά έγγραφα που αφορούσαν το όμορο ακίνητο του εκκαλούντος, επικουρικώς δε το δικάσαν, προκειμένου να κρίνει την επάρκεια της αιτιολογίας της προσβληθείσας οικοδομικής άδειας για το ζήτημα αυτό, συνεκτίμησε ως στοιχείο απλώς του φακέλου και όχι ως δημόσιο έγγραφο, και τη σχετική βεβαίωση του Προέδρου της Κοινότητας Μελισσουργών. Κατά συνέπεια, οι προαναφερθέντες ισχυρισμοί δεν είναι βάσιμοι και οι αντίστοιχοι με αυτούς λόγοι έφεσης πρέπει να απορριφθούν ως απαράδεκτοι, διότι πλήττουν τις αιτιολογίες της εκκαλουμένης.

15. Επειδή, με τον αντίστοιχο προς τον 6ο λόγο εφέσεως σχετικό ισχυρισμό προβάλλεται ότι κατ'εσφαλμένη ερμηνεία του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ., δέχθηκε το δικάσαν, αφενός, ότι σε σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας μπορούν να συμπράττουν (και μάλιστα συνέπραξαν) και μη κύριοι του ακινήτου, αφετέρου δε αποστέρησε την απόφασή του από την επιβεβλημένη νόμιμη αιτιολογία υιοθετώντας τον ισχυρισμό του εφεσιβλήτου, με αποτέλεσμα ως προς το κριθέν αυτό ζήτημα να υπάρχει αντίθεση της εκκαλουμένης προς τη νομολογία του Αρείου Πάγου που μνημονεύεται στο δικόγραφο (σελ. 20) της έφεσης. Ο ως άνω ισχυρισμός κατά το πρώτο σκέλος είναι απορριπτός ως ερειδόμενος σε εσφαλμένη προϋπόθεση, διότι το δικάσαν δεν ερμήνευσε τις διατάξεις του ν. 3741/1929 και του Αστικού Κώδικα. Εξάλλου, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως εσφαλμένη ερμηνεία των ανωτέρω διατάξεων το γεγονός ότι από πρόδηλη παραδρομή, κατά την περιγραφή του ακινήτου που μνημονεύεται στην 6748/20.4.2000 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας του ακινήτου του εκκαλούντος, αναφέρεται στην εκκαλουμένη ότι συνέπραξαν στην πράξη και οι Δημ. και Β. Μπανιάς. Και τούτο, διότι, η προφανής αυτή παραδρομή ούτε ήταν νομικώς κρίσιμη στην προκειμένη περίπτωση ούτε και αποτέλεσε έρεισμα της αιτιολογίας της εκκαλουμένης, αφού το δικάσαν στήριξε την κρίση του όχι στα πρόσωπα που συνέπραξαν στην ανωτέρω πράξη αλλά στα όρια του οικοπέδου του εκκαλούντος, όπως αυτό περιγράφεται στην πράξη. Συνεπώς, δεν υφίσταται εσφαλμένη ερμηνεία, αντίθετη προς τη νομολογία του Αρείου Πάγου, των ανωτέρω διατάξεων στο υπαγωγικό σκέλος του σχετικού δικανικού συλλογισμού της εκκαλουμένης, όπως αβασίμως προβάλλεται από τον εκκαλούντα. Περαιτέρω, ο

ανωτέρω ισχυρισμός κατά το δεύτερο σκέλος του, με τον οποίο προβάλλεται ότι με την κρίση του αυτή το δικάσαν αποστέρησε την απόφασή του από την επιβεβλημένη νόμιμη αιτιολογία, είναι απαράδεκτος, διότι, όπως διατυπώνεται, δεν αφορά την ερμηνεία νόμου από το δικάσαν, αλλά την πληρότητα και επάρκεια των αιτιολογιών που παρατίθενται στην εκκαλουμένη, και οι οποίες, κατά τα προαναφερθέντα, είναι εν πάση περιπτώσει επαρκείς.

16. Επειδή, με τον 7ο λόγο εφέσεως προβάλλεται αντίθεση του συμπεράσματος στο οποίο κατέληξε το δικάσαν προς τη μείζονα και ελάσσονα πρόταση του δικανικού του συλλογισμού. Συγκεκριμένα, ο εκκαλών ισχυρίζεται ότι το κύριο ζήτημα της παρούσης διαφοράς, το οποίο ήταν αν έγινε ή δεν έγινε κατάτμηση το έτος 1993 και αν συνεπεία της κατάτμησης αυτής έχασε την αρτιότητά του το εναπομείναν τμήμα, μετατέθηκε στο ζήτημα αν βρέθηκε ή όχι η ρηθείσα εδαφική λωρίδα που ένωνε τα δύο ακίνητα, δηλαδή το ακίνητο που αναφέρεται στο συμβόλαιο του έτους 1993 και αυτό για το οποίο χορηγήθηκε η οικοδομική άδεια. Ο ισχυρισμός αυτός, ανεξαρτήτως του ότι δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 58 παρ. 1 (εδάφιο δεύτερο) του π.δ. 18/1989, αφού δεν αφορά την ερμηνεία διάταξης νόμου, εν πάση περιπτώσει είναι απορριπτέος και ως αβάσιμος, δεδομένου ότι στην προκειμένη περίπτωση το κρίσιμο ζήτημα κατά τις προαναφερθείσες διατάξεις αφορούσε την αυτοτέλεια ή μη του επίμαχου οικοπέδου για το οποίο χορηγήθηκε η οικοδομική άδεια, στο πλαίσιο δε της έρευνας που πραγματοποίησε η Πολεοδομική Αρχή, βάσει των συμβολαίων των ενδιαφερομένων, της αυτοψίας και των στοιχείων του σχετικού φακέλου, κρίθηκε εν τέλει από το δικάσαν ότι αιτιολογημένα κατέληξε η Πολεοδομική Αρχή στο συμπέρασμα ότι το ακίνητο αυτό δεν ήταν ενιαίο με το ακίνητο που αναφέρεται στο συμβόλαιο του έτους 1993 και για τον λόγο αυτόν νομίμως χορήγησε στη συνέχεια την οικοδομική άδεια.

17. Επειδή, κατόπιν των ανωτέρω και εφόσον δεν προβάλλεται παραδεκτώς, σύμφωνα με το άρθρο 58 παρ. 1 του π.δ. 18/1989, κάποιος λόγος έφεσης, η υπό κρίση έφεση πρέπει να απορριφθεί ως απαράδεκτη.