

ΣΤΕ 658/2017 [Ανάκληση οικοδομικής άδειας για επανακατασκευή οικοδομής σε παραδοσιακό οικισμό]

Περίληψη

- Κατά την ανέγερση οικοδομής οι τυχόν επιτρεπόμενες από τον νόμο επεμβάσεις επί της φυσικής στάθμης του εδάφους στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, από τις οποίες είναι ενδεχόμενο να επηρεάζεται και το τελικό νόμιμο ύψος της οικοδομής, επιτρέπονται αν είναι αναγκαίες μόνο για την προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος και όχι για την προσαρμογή του εδάφους στις διαστάσεις και τα λοιπά τεχνικά χαρακτηριστικά που επιθυμεί να προσδώσει στο κτίριο ο κατασκευαστής του. Ειδικές διατάξεις, θεσπιζόμενες για την προστασία, μεταξύ άλλων, παραδοσιακών οικισμών και συνόλων και καθορίζουσες το μέγιστο ύψος των κτιρίων και την αφετηρία μετρήσεως αυτού κατισχύουν των αντίστοιχων διατάξεων του Γ.Ο.Κ.

Με τις διατάξεις του π.δ. της 1.3.1979 τίθεται εξαιρετικό δίκαιο, υπαγορευόμενο από την ανάγκη στεγαστικής αποκατάστασης των πληγέντων από πολεμικά γεγονότα, σεισμούς κλπ, επιτρέπεται δε με αυτές η επισκευή πληγείσας ή η αντικατάσταση καταστραφείσας οικοδομής, κατά παρέκκλιση από τις κείμενες διατάξεις, εφόσον η σχετική άδεια ζητηθεί εντός ευλόγου από την καταστροφή χρόνου και η ανεγειρόμενη ή επισκευαζόμενη οικοδομή χρησιμεύει αποκλειστικώς για την στέγαση των πληγέντων από τα ανωτέρω γεγονότα.

Σε περίπτωση ανεγέρσεως εντός του παραδοσιακού οικισμού της Κόνιτσας, σε οικόπεδο μη άρτιο και οικοδομήσιμο κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, νέας οικοδομής στη θέση παλαιάς, η οποία κατεστράφη από σεισμό, α) η νέα οικοδομή, συμπεριλαμβανομένων κυρίων και βοηθητικών χώρων, πρέπει να έχει συνολικά την ίδια έκταση και τον ίδιο όγκο με την προηγούμενη, και β) αφετηρία μετρήσεως του μέγιστου ύψους της οικοδομής είναι το διαμορφωμένο έδαφος που περιέβαλλε την παλαιά οικοδομή, μετρούμενο σε κάθετη όψη, με την προϋπόθεση ότι δεν αφίσταται πέραν του ενός μέτρου από το φυσικό έδαφος. Τούτο δε προς προστασία της παραδοσιακής φυσιογνωμίας του οικισμού και διατήρηση των όγκων και της κλίμακας των οικιών και του φυσικού αναγλύφου του εδάφους, αλλά και την αποτροπή της κατεδάφισης παλαιών παραδοσιακών οικιών προς ανέγερση νέων με σκοπό την μεγαλύτερη εκμετάλλευση του ακινήτου.

Πρόεδρος: Χρ. Ράμμος

Εισηγητής: Θ. Αραβάνης

Βασικές Σκέψεις

2. Επειδή, νομίμως συζητήθηκε η υπόθεση χωρίς την παρουσία της Ν. Α. Ιωαννίνων (ήδη Δήμου Κόνιτσας) και των λοιπών εφειβλήτων, δεδομένου ότι, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, έγιναν προς αυτούς οι νόμιμες κοινοποιήσεις.

3. Επειδή, όπως κρίνεται παγίως, με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος, με τις οποίες το πολιτιστικό περιβάλλον ανήχθη σε αντικείμενο ιδιαίτερης προστασίας, επιβάλλεται στα όργανα του Κράτους η υποχρέωση να λαμβάνουν τα αναγκαία μέτρα, προληπτικά και κατασταλτικά, για να εξασφαλίζεται στο διηνεκές η προστασία και η διατήρηση των μνημείων και άλλων στοιχείων του πολιτιστικού περιβάλλοντος, στα οποία περιλαμβάνονται οι παραδοσιακοί οικισμοί, δηλαδή τα οικιστικά σύνολα που διατηρούν, κατά το μάλλον ή ήττον, τον παραδοσιακό πολεοδομικό τους ιστό και παραδοσιακά οικοδομήματα και στοιχεία. Η προστασία αυτή δεν περιορίζεται στην αποτροπή κάθε καταστροφής ή υποβάθμισης του πολιτιστικού περιβάλλοντος, αλλά εκτείνεται και στην αποκατάσταση των προστατευτέων οικισμών (ΣΕ 2637/2013, 3907/2007, 977/2005). Μεταξύ δε των ληπτέων, κατά περίπτωση, μέτρων συγκαταλέγονται η καταγραφή, η αξιολόγηση και η οριοθέτησή τους, η θέσπιση ειδικών προστατευτικών όρων δομήσεως, η σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και ο χαρακτηρισμός τους ως παραδοσιακών που συνιστά υπαγωγή τους σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς, με σκοπό αφ' ενός τη διατήρηση στο διηνεκές των παραδοσιακών τους στοιχείων και αφ' ετέρου τον έλεγχο της δομήσεως, προκειμένου οι νέες οικοδομές να εναρμονίζονται με τα παραδοσιακά πρότυπα, υποκείμενες στους προστατευτικούς όρους δομήσεως (ΣΕ 3921/2010 Ολομ. κ.ά.). Περαιτέρω, εν όψει της ανωτέρω συνταγματικής επιταγής, οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των παραδοσιακών οικισμών πρέπει να αποσκοπούν στη διατήρηση και την ανάδειξη της φυσιογνωμίας τους, δεν επιτρέπεται δε να είναι δυσμενέστεροι για το περιβάλλον από τους όρους και περιορισμούς που ίσχυαν προηγουμένως (ΣΕ 2526/2003 Ολομ., 3837/2012, 3303/2007, 3077/2006, 4392/1997 κ.ά.).

4. Επειδή, ο ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 210), όπως ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο μετά την τροποποίησή του με τον ν. 2831/2000 (Α' 140), ορίζει μεταξύ άλλων τα εξής: «Άρθρο 2: .. 16. Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται οριστικά, σύμφωνα με το νόμο, με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση, ...24. Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους. Άρθρο 3: 1. [όπως η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1772/1988 (Α' 91)]: Κάθε κτίριο ή εγκατάσταση πρέπει α) ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και τα εν γένει ορατά τμήματά του, να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο ή εγκατάσταση όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο, β) να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, ώστε στα πλαίσια των στόχων της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Ο έλεγχος της τήρησης των πιο πάνω προϋποθέσεων ασκείται από την πολεοδομική υπηρεσία με βάση τη μελέτη της άδειας οικοδομής, που συνοδεύεται από

αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού στο στάδιο θεώρησης των σχεδίων του προελέγχου αν ζητηθεί ή στο στάδιο της χορήγησης της άδειας οικοδομής. Άρθρο 7: 1. Για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικοπέδο: Α. ..., Β. [όπως η περίπτ. Β αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 παρ. 2 του ν. 2831/2000]: Δεν προσμετρούνται: ... β) ένας υπόγειος όροφος επιφανείας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφόσον η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει τα 3,00 μ. μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής Άρθρο 9: 1. ..., 2. ..., ... 7. [όπως αντικαταστάθηκε με το άρθ. 7 παρ. 5 του ν. 2831/2000] Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεων του μετριέται από την οριστική στάθμη του εδάφους του οικοπέδου ή από τη στάθμη του πεζοδρομίου, αν οι όψεις του τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής και αυτή ταυτίζεται με την οικοδομική γραμμή. Αν δεν είναι δυνατόν να μετρηθεί το μέγιστο ύψος στην όψη του κτιρίου, λόγω εσοχής ορόφου από αυτήν ή λόγω επαφής του κτιρίου στο όριο του οικοπέδου, το μέγιστο ύψος μετριέται από τη στάθμη του φυσικού εδάφους στα σημεία προβολής του ορόφου σε αυτό ή στα σημεία επαφής του κτιρίου με το όριο. Το ύψος αυτό, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 17 μπορεί να προσαυξηθεί μέχρι 1,50 μ. ή και περισσότερο μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. ... 9. Όπως αντικαταστάθηκε με το άρθ. 7 παρ. 7 του ν. 2831/2000] Ειδικές διατάξεις, σχετικά με τα επιτρεπόμενα ύψη κτιρίων για την προστασία ... παραδοσιακών οικισμών, ..., κατισχύουν των διατάξεων της παρ. 7. Στις περιπτώσεις αυτές η αφετηρία μέτρησης του κτιρίου καθορίζεται σύμφωνα με την παρ. 7. Άρθρο 17: 1. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η μερική εκσκαφή ή επίχωση του εδάφους για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από 1,50 μ. από τη φυσική του στάθμη. Μεγαλύτερη επέμβαση στο έδαφος επιτρέπεται ύστερα από γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε. ... Άρθρο 28: 1. ..., 2. ..., 4. Δεν θίγονται ειδικές διατάξεις για την προστασία αρχαιολογικών χώρων, οικισμών ή τμημάτων οικισμών, μεμονωμένων κτιρίων ή περιοχών, για τη διατήρηση της πολιτιστικής ή ιστορικής κληρονομιάς ή την προστασία περιοχών χαρακτηρισμένων ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους». Όπως έχει κριθεί, οι προπαρατεθείσες διατάξεις του Γ.Ο.Κ., μεταξύ των οποίων και αυτές των άρθρων 9 παρ. 7 και 17 παρ. 1 με τις οποίες οριοθετούνται οι επιτρεπόμενες επεμβάσεις στο φυσικό έδαφος κατά την ανέγερση οικοδομής, πρέπει να ερμηνεύονται εν όψει της κατά το άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, κατά τρόπο ώστε η εφαρμογή τους να κατατείνει στην ανέγερση κτιρίων εναρμονιζομένων, κατ' αρχήν, προς το φυσικό ανάγλυφο και τη μορφολογία του εδάφους, που αποτελούν στοιχεία του προστατευόμενου φυσικού περιβάλλοντος, και να αποκλείεται η δόμηση με σημαντικές επεμβάσεις στο φυσικό έδαφος και σοβαρές αλλοιώσεις της αισθητικής του τοπίου. Συνεπώς, κατά την ανέγερση οικοδομής οι τυχόν επιτρεπόμενες από τον νόμο επεμβάσεις επί της φυσικής στάθμης του εδάφους στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, από τις οποίες είναι ενδεχόμενο να επηρεάζεται και το τελικό νόμιμο ύψος της οικοδομής, επιτρέπονται αν είναι

αναγκαίες μόνο για την προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος και όχι για την προσαρμογή του εδάφους στις διαστάσεις και τα λοιπά τεχνικά χαρακτηριστικά που επιθυμεί να προσδώσει στο κτίριο ο κατασκευαστής του (ΣΕ 4933/2013, 2671/2010, 945/2010, 2699/2006). Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 9 παρ. 9 και 28 παρ. 4 του Γ.Ο.Κ., ειδικές διατάξεις, θεσπιζόμενες για την προστασία, μεταξύ άλλων, παραδοσιακών οικισμών και συνόλων και καθορίζουσες το μέγιστο ύψος των κτιρίων και την αφετηρία μετρήσεως αυτού κατισχύουν των αντίστοιχων διατάξεων του Γ.Ο.Κ. (πρβλ. ΣΕ 4537/2009, 1610/2014, 2531/2015 7μ.).

5. Επειδή, στο πλαίσιο της ανωτέρω συνταγματικής επιταγής για την λήψη μέτρων προστασία των παραδοσιακών οικισμών, με το π.δ. της 17.11.1999-26.1.2000 (Δ' 24/2000) τμήμα της πόλης Κόνιτσας χαρακτηρίστηκε ως παραδοσιακό (άρθρο 1) και καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως αυτού (άρθρο 2). Ειδικότερα, το άρθρο 2 του δ/τος αυτού, όπως ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο, πριν την τροποποίησή του με το π.δ. της 15-26.6.2009 (ΑΑΠ 302), ορίζει μεταξύ άλλων τα εξής: «Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων που βρίσκονται μέσα στα όρια του κατά το άρθρο 1 χαρακτηριζόμενου τμήματος της πόλης της Κόνιτσας ως παραδοσιακού, ορίζονται ως εξής: 1. α) Τα οικόπεδα είναι άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν: - Ελάχιστο πρόσωπο: ... (10,00 μ.), - Ελάχιστο εμβαδόν: ... (300 τ.μ.), β) Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα: Εφόσον μέχρι τις 24.11.1988 ημέρα δημοσίευσης της 1303/10.11.1988 (Δ' 852) απόφασης του Νομάρχη Ιωαννίνων είχαν: - Ελάχιστο πρόσωπο: ... (7) μέτρα - Ελάχιστο εμβαδόν: ... (100) τετρ. μέτρα γ) Για τα οικόπεδα, ανεξαρτήτως των διαστάσεων που είχαν την 26.7.1996 ημερομηνία κατά την οποία έγινε η σεισμική δόνηση στην Κόνιτσα και εντός των οποίων υπήρχε κτίσμα το οποίο κατεδαφίστηκε εξ αιτίας του σεισμού ή κρίθηκε κατεδαφιστέο από την αρμόδια Υπηρεσία ισχύουν τα οριζόμενα από το από 8.2.1979 Π.Δ/γμα "περί χορηγήσεως αδειών οικοδομών προς αποκατάσταση ζημιών εκ βιαίου συμβάντος κ.λπ." (Δ' 130) με την προϋπόθεση ότι η άδεια ζητείται εντός ευλόγου χρόνου από της επελεύσεως του σεισμού και η οικοδομή χρησιμεύει αποκλειστικά για τη στέγαση των πληγέντων από το σεισμό. ... 5. α) Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των κτιρίων δύο (2), με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών 8,50 μέτρα μετρούμενο από το περιβάλλον την οικοδομή σε κάθετο όψη τεχνητό έδαφος, το οποίο μπορεί να αφίσταται του φυσικού εδάφους το πολύ ένα (1) μέτρο, χωρίς να επιτρέπεται σε καμία περίπτωση η υπέρβαση του ως άνω καθοριζόμενου ύψους στις όψεις. 6. Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο γίνεται με τα εξής κριτήρια: α. Να μη βλάπτεται ο πολεοδομικός ιστός της περιοχής. ... γ. Να προστατεύεται όπου είναι δυνατόν η θέα των ομόρων οικοπέδων. δ. Να μη διαμορφώνονται υποβαθμισμένοι ελεύθεροι χώροι ανάμεσα σε όμορες ιδιοκτησίες. Η Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) εγκρίνει τη θέση του κτιρίου στο οικόπεδο και μπορεί να επιβάλλει επιπλέον περιορισμούς ως προς το ύψος, τη μορφή και τον όγκο των κτιρίων. ... 18. α) ... β) Για τη διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων επιτρέπονται μόνο οι απολύτως αναγκαίες εκσκαφές. Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου με

αναλημματικούς τοίχους ή πρανή με μέγιστο ύψος ένα και μισό μέτρα (1,50 μ.). ... 21. Για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία απαιτείται η έκδοση άδειας που χορηγείται μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ. ...». Οι ανωτέρω διατάξεις του π.δ. της 26.1.2000 αποβλέπουν στην προστασία του παραδοσιακού οικισμού της Κόνιτσας και τον έλεγχο των ανεγειρόμενων οικοδομών ώστε αυτές να προσαρμόζονται στα παραδοσιακά πρότυπα. Εξ άλλου το π.δ. της 8.2-1.3.1979 «Περί χορηγήσεως αδειών οικοδομών προς αποκατάστασιν ζημιών, αι οποίαι επροξενήθησαν εκ βιαίου συμβάντος ή θεομηνίας κλπ., επί αρτίων και μη αρτίων οικοπέδων» [(Δ' 130) βλ. άρθ. 271 του Κ.Β.Π.Ν., π.δ. 14-27.7.1999 (Δ' 580)], στο οποίο παραπέμπει το άρθρο 2 παράγρ. 1 περίπτ. γ του ανωτέρω δ/τος, ορίζει στο άρθρο 1 ότι: «Εις οικόπεδα ευρισκόμενα εντός των πόλεων ή οικισμών εχόντων ή μη ρυμοτομικόν σχέδιον, καθώς και εκτός σχεδίου, εις τα οποία ευρίσκονται οικοδομαί βλαβείσαι ή καταστραφείσαι εκ βιαίου συμβάντος ή πολεμικής αιτίας ή θεομηνίας (σεισμού κλπ.), επιτρέπεται ... εις περίπτωσιν ολικής καταστροφής η χορήγησις αδειάς ανεγέρσεως οικοδομής συμφώνως προς τα εις τα επόμενα άρθρα οριζόμενα.» και στο άρθρο 2 ότι: «Εις οικόπεδα εις τα οποία συντρέχουν αι προϋποθέσεις αι αναφερόμεναι εις το άρθρον 1 του παρόντος, τα οποία δεν είναι άρτια και οικοδομήσιμα συμφώνως προς τους όρους και περιορισμούς τους καθορισθέντας δια την περιοχήν εις την οποίαν ευρίσκονται, επιτρέπεται: α) ... β) εις περίπτωσιν ολικής καταστροφής η χορήγησις αδειάς ανεγέρσεως το πολύ διωρόφου οικοδομής μεθ' υπογείου, χωρίς πάντως αυτή να είναι κατ' έκτασιν και όγκον μεγαλυτέρα της καταστραφείσης.» Με τις διατάξεις του π.δ. της 1.3.1979 τίθεται εξαιρετικό δίκαιο, υπαγορευόμενο από την ανάγκη στεγαστικής αποκατάστασης των πληγέντων από πολεμικά γεγονότα, σεισμούς κλπ, επιτρέπεται δε με αυτές η επισκευή πληγείσας ή η αντικατάσταση καταστραφείσας οικοδομής, κατά παρέκκλιση από τις κείμενες διατάξεις, εφ' όσον η σχετική άδεια ζητηθεί εντός ευλόγου από την καταστροφή χρόνου και η ανεγειρόμενη ή επισκευαζόμενη οικοδομή χρησιμεύει αποκλειστικώς για την στέγαση των πληγέντων από τα ανωτέρω γεγονότα (ΣΕ 484/2002, 1017/1996, 2128/1993). Από το συνδυασμό των διατάξεων των ως άνω δύο δ/των προκύπτει ότι, σε περίπτωση ανεγέρσεως εντός του παραδοσιακού οικισμού της Κόνιτσας, σε οικόπεδο μη άρτιο και οικοδομήσιμο κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, νέας οικοδομής στη θέση παλαιάς, η οποία κατεστράφη από σεισμό, α) η νέα οικοδομή, συμπεριλαμβανομένων κυρίων και βοηθητικών χώρων, πρέπει να έχει συνολικά την ίδια έκταση και τον ίδιο όγκο με την προηγούμενη, και β) αφετηρία μετρήσεως του μέγιστου ύψους της οικοδομής είναι το διαμορφωμένο έδαφος που περιέβαλλε την παλαιά οικοδομή, μετρούμενο σε κάθετη όψη, με την προϋπόθεση ότι δεν αφίσταται πέραν του ενός μέτρου από το φυσικό έδαφος. Τούτο δε προς προστασία της παραδοσιακής φυσιογνωμίας του οικισμού και διατήρηση των όγκων και της κλίμακας των οικιών και του φυσικού αναγλύφου του εδάφους, αλλά και την αποτροπή της κατεδάφισης παλαιών παραδοσιακών οικιών προς ανέγερση νέων με σκοπό την μεγαλύτερη εκμετάλλευση του ακινήτου (πρβλ. ΣΕ 4757/2014 σκ. 13).

6. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, από την εκκαλουμένη και τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Το επίδικο οικόπεδο, εμβαδού 360 τ.μ., ευρίσκεται στο

τμήμα της Κόνιτσας που χαρακτηρίστηκε παραδοσιακό με το π.δ. της 17.11.1999-26.1.2000. Εντός αυτού υπήρχε παλαιά λιθόκτιστη οικοδομή αποτελούμενη από κατώγι και όροφο, συνολικής επιφάνειας 188,8 τ.μ. και όγκου 566,4 κ.μ. (βλ. από 21.6.2000 τεχνική έκθεση του μελετητή μηχανικού της 78/2000 οικοδομικής άδειας) η οποία επλήγη από τον σεισμό του 1996 κατεδαφίσθηκε βάσει του 603/1996 πρωτοκόλλου αυτοψίας επικίνδυνης ετοιμόρροπης οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Κόνιτσας. Με την 78/2000 οικοδομική άδεια της ίδιας υπηρεσίας επετράπη στον Ι. Μηλιώνη η ανέγερση νέας διώροφης οικοδομής εμβαδού 187,55 τ.μ. και όγκου 562 κ.μ. στη θέση της κατεδαφισθείσας. Η οικοδομική αυτή άδεια εκδόθηκε κατ' εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων του π.δ. της 8.2-1.3.1979 και του από 17.11.1999-26.1.2000 π.δ. (βλ. από Απριλίου 1999 τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδ. άδειας και έγγραφο 589/9.7.2004 του Πολεοδομικού Γραφείου Κόνιτσας). Στη συνέχεια υπέρ του Ι. Μηλιώνη εκδόθηκε η 42/2004 πράξη αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας, με την οποία επετράπη η ανέγερση διώροφου κτιρίου με υπόγειο συνολικού εμβαδού 251,14 τ.μ. (ήτοι δύο όροφοι συνολικού εμβαδού 161,58 τ.μ. + υπόγειο εμβαδού 89,56 τ.μ. = 251,14 τ.μ.) και συνολικού όγκου 780 κ.μ. (βλ. στέλεχος της 42/2004 πράξεως αναθεώρησης και από 3.5.2004 τεχνική έκθεση του μελετητή μηχανικού). Κατόπιν της από 21.7.2004 εξώδικης δήλωσης-διαμαρτυρίας όμορων ιδιοκτητών, μεταξύ των οποίων οι τρεις τελευταίοι των εφειβλήτων, περί του ότι ο Ι. Μηλιώνης κατέλαβε τμήματα των ιδιοκτησιών τους (βλ. σχετικώς απόφαση 571/2002 του Μονομ. Πρωτοδικείου Ιωαννίνων με την οποία κρίθηκε, αφ' ενός ότι οι 5η, 6η και 7ος των εφειβλήτων είναι εξ αδιαιρέτου συγκύριοι κατά ποσοστά 2/16, 3/16 και 3/16, αντιστοίχως, δύο εδαφικών λωρίδων εντός του οικοπέδου του Ι. Μηλιώνη, και ειδικότερα αυλής εμβαδού 40 τ.μ. και διαδρόμου εμβαδού 33 τ.μ., που εξυπηρετούν τα όμορα ακίνητά τους, και ιδίως την πρόσβαση των όμορων ακινήτων τους σε δημοτικό πεζόδρομο ευρισκόμενο στην βόρεια πλευρά του οικοπέδου Ι. Μηλιώνη, και αφ' ετέρου ότι τμήμα εμβαδού 128,45 τ.μ. του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου Ι. Μηλιώνη, κείμενο πέραν και κάτωθεν των ανωτέρω αυλής και διαδρόμου, ανήκει στον Γεώργιο Μηλιώνη, απώτερο δικαιούχο των 3ης και 4ης των εφειβλήτων), το Πολεοδομικό Γραφείο Κόνιτσας με το 589/9.7.2004 έγγραφο διέκοψε τις οικοδομικές εργασίες διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου και περίφραξης μέχρις ότου οριστικοποιηθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου. Ακολούθως, με την 309/9.6.2005 πράξη το ίδιο Πολεοδομικό Γραφείο διέταξε την διακοπή των οικοδομικών εργασιών με την αιτιολογία ότι, κατόπιν αυτοψίας υπαλλήλου της υπηρεσίας, διαπιστώθηκε ότι οι εκτελούμενες εργασίες δεν συμφωνούν με τις εργασίες που εγκρίθηκαν με την 42/2004 πράξη αναθεώρησης διότι οι γραμμές "φυσικού" και "διαμορφωμένου" εδάφους δεν ανταποκρίνονται με τις εγκεκριμένες βάσει της οικοδομικής άδειας τομές, και ειδικότερα ότι η τομή ΒΒ δείχνει εκσκαφή και τμήμα υπογείου 2,20 μ. κάτω από το φυσικό έδαφος, κάτι που δεν διαπιστώθηκε κατά την αυτοψία, εν όψει δε τούτου εκλήθη ο Ι. Μηλιώνης να προβεί σε αναθεώρηση της άδειας. Με το ίδιο έγγραφο επισημάνθηκε επίσης, εν όψει και του προηγούμενου εγγράφου 589/9.7.2004, ότι πρέπει να υποβληθούν νέο τοπογραφικό διάγραμμα και

διάγραμμα κάλυψης, στα οποία να φαίνονται οι όμορες ιδιοκτησίες, μεσότοιχοι κλπ και να υλοποιηθούν τα όρια του οικοπέδου στο έδαφος, ώστε να μπορεί να γίνει έλεγχος για την συμφωνία ή μη αυτών με την εγκεκριμένη οικοδομική άδεια. Κατά της πράξεως αυτής ο Ι. Μηλιώνης άσκησε ενώπιον του Γ.Γ.Π. Ηπείρου την από 22.6.2005 προσφυγή με την οποία, όπως συμπληρώθηκε με το από 18.7.2005 υπόμνημα, αμφισβήτησε τον τρόπο υπολογισμού του ύψους της οικοδομής από το Πολεοδομικό Γραφείο Κόνιτσας και ειδικότερα την αφετηρία μετρήσεως αυτού από το “φυσικό έδαφος” ή από το διαμορφωμένο πέριξ της κατεδαφισθείσας οικοδομής έδαφος. Η προσφυγή αυτή απερρίφθη με την 22174/24.10.2005 απόφαση του Γ.Γ. Περιφέρειας Ηπείρου, με την αιτιολογία, μεταξύ άλλων, ότι ληπτέο υπ’ όψη έδαφος είναι αυτό που περιβάλλει την οικοδομή και ήταν διαμορφωμένο πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας και την έναρξη των εργασιών. Εν τω μεταξύ, με την 449/15.9.2005 πράξη της Ε.Π.Α.Ε., εκδοθείσα κατόπιν αυτοψίας, επεστράφη χωρίς να εγκριθεί φάκελος μελέτης του Ι. Μηλιώνη για την «ενημέρωση» της 42/2004 οικοδομικής άδειας, προκειμένου η μελέτη να συνταχθεί νομίμως και ειδικότερα να περιέχει πλήρες τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης με τις γραμμές φυσικού και διαμορφωμένου εδάφους, συσχετισμένες με τα ήδη εγκεκριμένα σχέδια, και με την παρατήρηση ότι τα προτεινόμενα με τη μελέτη θα πρέπει να προσαρμόζονται στην υφιστάμενη διαμορφωμένη κατάσταση (επίπεδο διόδου -υπάρχουσες όμορες οικοδομές- τμήμα ερειπίου προϋπάρχοντος κτίσματος). Κατά των αποφάσεων περί διακοπής οικοδομικών εργασιών και περί απορρίψεως της προσφυγής, η εκκαλούσα άσκησε αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου, προβάλλοντας, μεταξύ άλλων, ότι οι προσβληθείσες πράξεις στηρίζονται σε εσφαλμένη ερμηνεία του νόμου ως προς την έννοια του “φυσικού” και “διαμορφωμένου” εδάφους. Ειδικότερα υποστήριξε ότι το επίδικο οικόπεδο είναι επικλινές με κατωφερική κλίση από την ανατολική προς τη δυτική πλευρά, ότι η τελευταία είναι σκαμμένη και ότι εσφαλμένως η πολεοδομική υπηρεσία θεώρησε ως στάθμη του φυσικού εδάφους το ήδη σκαμμένο έδαφος της δυτικής πλευράς. Στη δίκη άσκησαν παρέμβαση οι υπό 3 έως 7 εφεσίβλητοι. Το δικάσαν εφετείο απέρριψε τον ανωτέρω προβληθέντα λόγο, με την αιτιολογία ότι σύμφωνα με την εγκεκριμένη τομή ΒΒ της αναθεωρηθείσας άδειας το υπόγειο βρίσκεται κάτω από τη γραμμή του φυσικού εδάφους, αλλά και της διαμορφωμένης στάθμης του, η οποία βρίσκεται σε επίπεδο χαμηλότερο κατά 0,65 μ. της γραμμής του φυσικού εδάφους, δεν προέκυπτε δε άλλη εγκριθείσα από την πολεοδομική υπηρεσία τομή με την ιδιομορφία της δυτικής πλευράς του υπογείου, δηλαδή υπεράνω της φυσικής γραμμής του εδάφους, ενώ και η Ε.Π.Α.Ε. Ν. Ιωαννίνων με την 449/15.9.2005 μεταγενέστερη πράξη της επέστρεψε την υποβληθείσα μελέτη με την υπόδειξη να προσαρμοσθούν τα προτεινόμενα με τη μελέτη επίπεδα στην υφιστάμενη διαμορφωθείσα κατάσταση. Περαιτέρω, κατά το δικάσαν εφετείο, από τις φωτογραφίες που προσκόμισε η εκκαλούσα προέκυπτε ότι το υπόγειο της οικίας τελικώς υπέρκειται του εδάφους στη δυτική πλευρά. Τέλος, λόγος ακυρώσεως περί μη τηρήσεως του τύπου της προηγούμενης ακροάσεως απερρίφθη λόγω συνδρομής αντικειμενικών λόγων (εκτέλεση εργασιών καθ’ υπέρβαση της αδειάς). Εν όψει

τούτων, το δικάσαν εφετείο απέρριψε την αίτηση ακυρώσεως και δέχθηκε την ασκηθείσα παρέμβαση.

7. Επειδή, οι υπό 3-7 εφεσίβλητοι, ως ιδιοκτήτες ομόρων ακινήτων και ενδιαφερόμενοι για την νόμιμη ανέγερση οικοδομής στο επίδικο ακίνητο, από την οποία προέβαλαν ότι μειωνόταν ο ηλιασμός, αερισμός και φωτισμός των κατοικιών τους, είχαν έννομο συμφέρον παρεμβάσεως, όπως ορθώς έκρινε η εκκαλουμένη, και συνεπώς ο λόγος εφέσεως με τον οποίο προβάλλονται τα αντίθετα είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

8. Επειδή, όπως έχει κριθεί, η ανάκληση οικοδομικής αδείας επιτρέπεται μόνο αν διαπιστωθεί ότι είναι παράνομη ή ότι συντρέχει άλλος λόγος ανακλήσεως που προβλέπεται ειδικά στον νόμο (ΣΕ 3536/2001, 2389/2000 κ.ά.) Εξ άλλου, κατά πάγια νομολογία, η επ' αόριστον διακοπή των εκτελουμένων βάσει οικοδομικής άδειας εργασιών ισοδυναμεί με ανάκληση της οικοδομικής άδειας (ΣΕ 4446/2010, 3824/2007, 2189/2006, 4451/2005 κ.ά.).

9. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, όπως εκτέθηκε στην 6η σκέψη, η κατεδαφισθείσα λόγω σεισμού παλαιά οικοδομή απετελείτο από κατώγι και όροφο, συνολικής επιφάνειας 188,8 τ.μ. και όγκου 566,4 κ.μ. Με την 78/2000 οικοδομική άδεια επετράπη, βάσει των εξαιρετικών διατάξεων του π.δ. της 1.3.1979, η ανέγερση νέας, διώροφης επίσης οικοδομής συνολικού εμβαδού 187,55 τ.μ. και όγκου 562 κ.μ., δηλαδή με τον ίδιο σχεδόν όγκο και το ίδιο εμβαδόν με την κατεδαφισθείσα, και συνεπώς σύμφωνης με τις εφαρμοστέες ειδικές διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 1 περ. γ' του π.δ. της 26.1.2000 και 2 του π.δ. της 1.3.1979 που παρατίθενται στην 5η σκέψη. Αντιθέτως, με την οικοδομική άδεια 42/2004 επετράπη η ανέγερση διώροφης οικοδομής με υπόγειο, συνολικού εμβαδού 251,14 τ.μ. και όγκου 780 κ.μ., δηλαδή ουσιωδώς μεγαλύτερης από την κατεδαφισθείσα. Με τα δεδομένα αυτά η οικοδομική άδεια 42/2004 δεν ήταν σύμφωνη με τις κρίσιμες διατάξεις, όπως ερμηνεύθηκαν ανωτέρω, και συνεπώς η 309/9.6.2005 πράξη του Πολεοδομικού Γραφείου Κόνιτσας, με την οποία διεκόπησαν επ' αόριστον οι οικοδομικές εργασίες και η οποία ισοδυναμεί με ανάκληση της οικοδομικής άδειας, ήταν εν πάση περιπτώσει νόμιμη λόγω παραβάσεως των ανωτέρω ειδικών πολεοδομικών διατάξεων, ανεξαρτήτως των αιτιολογιών της (πρβλ. ΣΕ 1851/2009, 2855/2003 Ολομ., 2887/2014 7μ., 4504/2009 7μ., 965/2003), εν όψει δε τούτου νομίμως απερρίφθη η κατ' αυτής ασκηθείσα προσφυγή με την απόφαση 22174/24.10.2005 του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Ηπείρου. Εν όψει τούτων, η ασκηθείσα κατά των πράξεων αυτών αίτηση ακυρώσεως ήταν απορριπτέα και ορθώς απερρίφθη με την εκκαλούμενη απόφαση, αν και με διαφορετική αιτιολογία. Συνεπώς οι λόγοι εφέσεως με τους οποίους προβάλλονται τα αντίθετα είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι, ενώ οι λόγοι με τους οποίους αμφισβητείται η νομιμότητα της αιτιολογίας της εκκαλουμένης, ως προς το ζήτημα ειδικότερα της αφετηρίας μετρήσεως του ύψους της νέας οικοδομής, είναι απορριπτέοι ως αλυσιτελείς (πρβλ. ΣΕ 2887/2014 7μ. κ.ά.). Εν πάση περιπτώσει οι αυτοί λόγοι, με τους οποίους προβάλλεται ότι αφετηρία μετρήσεως του ύψους εν προκειμένω ήταν το "φυσικό έδαφος" είτε στα όρια του οικοπέδου είτε σε άλλα σημεία πέραν αυτού (κήποι

και φυτείες όμορων οικοδομών κλπ), ή το έδαφος όπως θα διαμορφωθεί τελικά κατόπιν επιχώσεως σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 7 ΓΟΚ, είναι και αβάσιμοι, διότι κατά τις εφαρμοστέες ειδικές διατάξεις του π.δ. της 26.1.2000, όπως ερμηνεύθηκαν ανωτέρω, αφετηρία μετρήσεως του ύψους της νέας οικοδομής στη θέση της παλαιάς ήταν εν προκειμένω το διαμορφωμένο έδαφος πέριξ της κατεδαφισθείσας οικοδομής.

10. Επειδή, προβάλλεται ότι μη νομίμως η εκκαλουμένη απέρριψε λόγο ακυρώσεως ότι παραβιάστηκε το δικαίωμα ακροάσεως επειδή ο δικαιούχος της άδειας δεν κλήθηκε να παράσχει εξηγήσεις πριν την έκδοση της πράξεως διακοπής οικοδομικών εργασιών. Ο λόγος αυτός είναι απορριπτέος διότι επί ανακλήσεως οικοδομικής άδειας για νόμιμο λόγο δεν απαιτείται η τήρηση του τύπου της προηγούμενης ακροάσεως, εν πάση δε περιπτώσει εν προκειμένω ο δικαιούχος της οικοδομικής άδειας άσκησε προσφυγή κατά της πράξεως διακοπής οικοδομικών εργασιών, με την οποία εξέθεσε τις απόψεις του (βλ. ΣΕ 3536/2001, 3209/1998 κ.ά.).

11. Επειδή, επομένως, η κρινόμενη έφεση πρέπει να απορριφθεί.