

ΣΤΕ 1765/2017 [Ανάκληση οικοδομικής άδειας για λόγο δημοσίου συμφέροντος]

Περίληψη

-Σύμφωνα με τον θεμελιώδη πολεοδομικό κανόνα της δομήσεως μόνο ακινήτων που έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, προκειμένου να χορηγηθεί οικοδομική άδεια η πολεοδομική αρχή οφείλει να διαπιστώσει προεχόντως αν το ακίνητο έχει πρόσωπο σε χώρο ο οποίος έχει τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο. Ειδικότερα ως οδός, επί της οποίας πρέπει να έχει πρόσωπο το οικόπεδο, για να είναι οικοδομήσιμο, αλλά και για την εφαρμογή εν γένει του σχεδίου πόλεως, νοείται όχι η προβλεπόμενη απλώς από το σχέδιο πόλεως, αλλά εκείνη, η οποία έχει καταστεί πράγματι κοινόχρηστη, είτε με τη συντέλεση της σχετικής ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, είτε δια παραιτήσεως από το δικαίωμά της αποζημιώσεως και της παραχωρήσεως του ρυμοτομούμενου ακινήτου στην κοινή χρήση ή με άλλον τρόπο προβλεπόμενο από τις δημοσίου δικαίου διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας.

-Εφ' όσον συνέτρεχε λόγος δημοσίου συμφέροντος, ο οποίος συνίσταται στην εξασφάλιση του προσήκοντος φωτισμού και αερισμού των οικοδομών, δηλαδή στην ορθή πολεοδομική διαρρύθμιση των κατοικημένων περιοχών νομίμως η Διοίκηση ανακάλεσε την επίμαχη οικοδομική άδεια με την οποία παρ,νόμως, όπως δέχεται και η εκκαλουμένη, επιτράπηκαν ανοίγματα στον τοίχο της οικοδομής του εφεσιβλήτου επί του κοινού ορίου των δύο ακινήτων, και μετά την πάροδο του ευλόγου χρόνου της πενταετίας.

-Δεδομένου ότι ο Κτιριακός Κανονισμός απαγορεύει τη διάνοιξη ανοιγμάτων στους μεσότοιχους και τους εξωτερικούς τοίχους του κτιρίου που ανεγείρεται σε επαφή με το κοινό όριο των ιδιοκτησιών, παρανόμως επετράπη με την ανωτέρω οικοδομική άδεια η διάνοιξη ανοιγμάτων στον δυτικό τοίχο της οικοδομής του αιτούντος-εφεσιβλήτου επί του κοινού ορίου των δύο ακινήτων. Εν όψει τούτων και του ότι η ανωτέρω απαγόρευση αφορά προεχόντως το δημόσιο συμφέρον, με νόμιμη και επαρκή αιτιολογία, η οποία ερείδεται στα στοιχεία του φακέλου, ανακλήθηκε η οικοδομική άδεια με την προσβαλλόμενη πράξη ακόμη και μετά την πάροδο ευλόγου χρόνου από την έκδοσή της. Ο λόγος ακυρώσεως κατά τον οποίο η προσβαλλόμενη πράξη μη νομίμως ανακαλεί την οικοδομική άδεια ως παράνομη χωρίς να προσδιορίζει σαφώς την νομική πλημμέλεια που της αποδίδει, ούτε παραθέτει τους λόγους που δικαιολογούν την ανάκληση μετά από 14 χρόνια, αλλά αρκείται στην παράθεση των νομοθετικών διατάξεων, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

Πρόεδρος: Αγγ. Θεοφιλοπούλου

Εισηγητής: Θ. Αραβάνης

Βασικές Σκέψεις

2. Επειδή, με την έφεση αυτή ζητείται η εξαφάνιση της 1713/2007 αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Πειραιώς με την οποία έγινε δεκτή αίτηση του εφεσιβλήτου και ακυρώθηκε η 2089 οικ/7.12.2005 απόφαση της Προϊσταμένης του Τμήματος Πολεοδομίας της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Κω. Με την εν λόγω απόφαση ανακλήθηκε η 449/1992 οικοδομική άδεια της Πολεοδομίας Κω της Νομαρχίας Δωδεκανήσου, με την οποία είχε επιτραπεί στον εφεσίβλητο η αλλαγή όψεων σε υφιστάμενη οικοδομή επί της οδού Γ. Αβέρωφ 4 στο Ο.Τ. 2ζ του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Κω (υπ' αριθ. ΚΜ 191Α Οικοδομών Κω).

3. Επειδή, το άρθρο 26 του ΓΟΚ 1973 (ν.δ. 8/1973, Α' 124) όριζε στην παράγρ. 9 ότι: "9. Επί τοίχων ανεγειρομένων εν επαφή προς το κοινόν όριον των ιδιοκτησιών απαγορεύεται η διάνοιξις οιωνδήποτε ανοιγμάτων. ...". Εξ άλλου ο ΓΟΚ 1985 (ν. 1577/1985, Α' 210/18.12.1985) ορίζει στο άρθρο 31 παράγρ. 1 ότι: "1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργείται το ν.δ. 8/1973 εκτός από τις παρακάτω διατάξεις οι οποίες θεωρούνται γενικής εφαρμογής που καταργούνται το πολύ μετά ένα έτος από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Η προθεσμία αυτή μπορεί να παραταθεί μια φορά για ένα ακόμη έτος με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. α) Για τις περιοχές εντός εγκεκριμένου σχεδίου: ... το άρθρο 26,". Ο ίδιος νόμος στο άρθρο 26 ορίζει ότι: "1. Με αποφάσεις του Υπουργού [ΠΕΧΩΔΕ] ρυθμίζονται θέματα κτιριοδομικού περιεχομένου ..., 2. ..., 3. ..., 4. Οι διατάξεις κτιριοδομικού περιεχομένου του ν.δ. 8/1973, όπως προσδιορίζονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 31, διατηρούνται σε ισχύ μέχρις ότου ρυθμιστούν τα θέματα αυτά με τις αποφάσεις του Υπουργού [ΠΕΧΩΔΕ] της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, οπότε και παύουν να ισχύουν.". Περαιτέρω, στο άρθρο 10 παράγρ. 9 του εκδοθέντος κατ' εξουσιοδότηση του ανωτέρω άρθρου 26 παράγρ. 1 του ΓΟΚ 1985 Κτιριοδομικού Κανονισμού (απόφαση 3046/304/30.1.1989 του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Δ' 59), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παράγρ. 5 της αποφάσεως 49977/3068/27/30.6.1989 του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Β' 535) και κωδικοποιήθηκε στο άρθρο 353 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν.), π.δ. της 14 - 27.7.1999 (Δ' 580), ορίζεται ότι: «9. Στους μεσότοιχους και τους εξωτερικούς τοίχους του κτιρίου που ανεγείρονται σε επαφή με το κοινό όριο των ιδιοκτησιών απαγορεύεται η διάνοιξη ανοιγμάτων». Τέλος, στο άρθρο 25 παρ. 1 του Γ.Ο.Κ. 1985 (ήδη άρθ. 261 παρ. 1 Κ.Β.Π.Ν.) ορίζεται ότι «1. Απαγορεύεται η σύσταση δουλειών, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμό της δυνατότητας ανέγερσης ή επέκτασης των κτιρίων ή εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ...». Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων των άρθρων 10 παράγρ. 9 του Κτιριοδομικού Κανονισμού και 25 παράγρ. 1 του ΓΟΚ 1985, προκύπτει ότι η κατ' άρθρο 10 παράγρ. 9 του Κτιριοδομικού Κανονισμού απαγόρευση διανοίξεως ανοιγμάτων στους εξωτερικούς τοίχους των κτιρίων, τους ανεγειρόμενους σε επαφή με το κοινό όριο των ιδιοκτησιών, αποβλέπει στην αποφυγή, μεταξύ άλλων, της δημιουργίας

οιωνδήποτε δουλειών φωτισμού ή αερισμού μεταξύ των κτιρίων (ΣΕ 5873/1995), δηλαδή στην εξασφάλιση του προσήκοντος φωτισμού και αερισμού των οικοδομών και κατ' επέκταση στην ορθή πολεοδομική διαρρύθμιση των κατοικημένων περιοχών, η οποία αφορά προεχόντως το δημόσιο συμφέρον.

4. Επειδή, περαιτέρω, κατά την έννοια των άρθρων 1, 2, 4, 20, 30 και 43 - 45 του ν.δ. της 17.7 - 16.8.1923 (Α' 228), 2 περιπτ. 2, 14, 15, 6 παρ. 2α του ΓΟΚ 1985 (ήδη άρθρων 152, 153, 411, 276, 301, 242 περ. 2, 14, 15 και 243, αντιστοίχως, του Κ.Β.Π.Ν.), που απηχούν τον θεμελιώδη πολεοδομικό κανόνα της δομήσεως μόνο ακινήτων που έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, προκειμένου να χορηγηθεί οικοδομική άδεια η πολεοδομική αρχή οφείλει να διαπιστώσει προεχόντως αν το ακίνητο έχει πρόσωπο σε χώρο ο οποίος έχει τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο. Ειδικότερα ως οδός, επί της οποίας πρέπει να έχει πρόσωπο το οικόπεδο, για να είναι οικοδομήσιμο, αλλά και για την εφαρμογή εν γένει του σχεδίου πόλεως, νοείται όχι η προβλεπόμενη απλώς από το σχέδιο πόλεως, αλλά εκείνη, η οποία έχει καταστεί πράγματι κοινόχρηστη, είτε με τη συντέλεση της σχετικής ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, είτε δια παραιτήσεως από το δικαίωμα της αποζημιώσεως και της παραχωρήσεως του ρυμοτομούμενου ακινήτου στην κοινή χρήση ή με άλλον τρόπο προβλεπόμενο από τις δημοσίου δικαίου διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας (βλ. ΣΕ 3563/2009, 2070/2007, 2521/2000 7μ. κ.ά.)

5. Επειδή, εξ άλλου, από τις διατάξεις των άρθρων 327, 328, 329, 330 και 331 του Κ.Β.Π.Ν. (άρθρ. 52 και 53 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, όπως το τελευταίο άρθρο τροποποιήθηκε με το άρθρ. 1 του ν.δ. 194/1969, Α' 103), συνάγεται ότι χορηγηθείσα οικοδομική άδεια είναι δυνατόν να ανακληθεί μόνο αν διαπιστωθεί ότι είναι παράνομη ή συντρέχει άλλος, ειδικώς προβλεπόμενος στο νόμο, λόγος ανακλήσεως. Εν όψει τούτου, η πράξη ανακλήσεως οικοδομικής άδειας πρέπει να είναι ειδικώς αιτιολογημένη ως προς την πλημμέλεια που αποδίδεται στην ανακαλούμενη άδεια ή άλλον λόγο που επιτρέπει τυχόν κατά νόμο την ανάκληση (ΣΕ 2132/2008, 3047/2002 κ.ά.). Σύμφωνα δε με τις γενικές αρχές, οι οποίες διέπουν την ανάκληση των διοικητικών πράξεων και ισχύουν και επί ανακλήσεως οικοδομικών αδειών, ανάκληση παράνομης διοικητικής πράξεως επιτρέπεται χωρίς χρονικό περιορισμό όταν, κατά την ειδικώς αιτιολογημένη κρίση της αρμόδιας αρχής, τούτο επιβάλλουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος, ή όταν η έκδοση της ανακαλούμενης παράνομης πράξεως προκλήθηκε από δόλια ενέργεια του διοικουμένου (ΣΕ 2132/2008, 2678/2003, 3047/2002, 4804/1998, 869/1994, 2429/1992, 835/1977 Ολομ.).

6. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, από την εκκαλούμενη απόφαση και τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την 449/23.12.1992 οικοδομική άδεια της Πολεοδομίας Κω της Νομαρχίας Δωδεκανήσου επετράπη στον εφεσίβλητο Π. Κουτσουράδη να προβεί σε αλλαγή των όψεων υφιστάμενης οικοδομής του επί του Ο.Τ. 2ζ του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Κω (Κ.Μ. 191Α), και ειδικότερα, μεταξύ άλλων, σε διάνοιξη παραθύρων επί της δυτικής πλευράς του κτιρίου. Η πλευρά αυτή, σύμφωνα με το διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, έχει πρόσωπο σε «οδό υπό διάνοιξη», ήτοι σε πεζόδρομο που αποτελεί συνέχεια της οδού Σαλαμίνας και

προβλέπεται από το σχέδιο πόλεως της Κω [β.δ. της 13.10.1967 (Δ' 155), όπως τροποποιήθηκε με το β.δ. της 5.5.1971 (Δ' 107) και τελικά με την απόφαση ΧΟΠ/ΕΠΑ 101/3.8.1990 του Νομάρχη Δωδεκανήσου (Δ' 456)]. Με την από 23.9.2002 αίτησή του προς τη Διοίκηση ο εκκαλών εξέθεσε ότι είναι κύριος ακινήτου επί του Ο.Τ. 2 του ρυμοτομικού σχεδίου Κω (Κ.Μ. 190Α), ότι τμήμα του ακινήτου του ρυμοτομείται για τη διάνοιξη του ανωτέρω πεζοδρόμου και ότι παρά την πάροδο 35 ετών από την επιβολή του ρυμοτομικού βάρους δεν έχει συντελεσθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, εν όψει δε τούτων ζήτησε την άρση αυτής και την αποδέσμευση του ακινήτου. Η αίτηση αυτή απερρίφθη σιωπηρώς, προσφυγή του δε κατά της σιωπηρής απορρίψεως έγινε δεκτή με την απόφαση 226/2004 του Διοικητικού Πρωτοδικείου Ρόδου, με την οποία ακυρώθηκε η άρνηση της Διοικήσεως να άρει την ρυμοτομική απαλλοτρίωση του ακινήτου λόγω μη συντελέσεώς της παρά την πάροδο μακρού χρόνου από την επιβολή της και αναπέμφθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προς το σκοπό αυτό. Ακολουθώντας, με την 1359/ 23.8.2005 αίτησή του προς το Πολεοδομικό Γραφείο του Δήμου Κω, ο ήδη εκκαλών εξέθεσε ότι μη νομίμως στην οικοδομική άδεια 449/1992 το ακίνητο του εφεισβλήτου εμφανίζεται ως έχον πρόσωπο σε «οδό» του σχεδίου πόλεως, αφού αυτή δεν τέθηκε στην κοινή χρήση με τη συντέλεση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, ότι συνεπώς ο καταλαμβανόμενος από την «οδό» χώρος παραμένει στην κυριότητά του και ότι κατόπιν τούτου παρανόμως επετράπη η διάνοιξη ανοιγμάτων στην δυτική πλευρά της οικοδομής του εφεισβλήτου, η οποία εφάπτεται με το κοινό όριο των δύο ακινήτων, εν όψει δε τούτων ζήτησε την ανάκληση της οικοδομικής άδειας 449/1992. Πριν η Διοίκηση απαντήσει στην εν λόγω αίτηση, εκδόθηκε η απόφαση ΟΙΚ.1524/2.12.2005 του Γ. Γ. Π. Νοτίου Αιγαίου, η οποία δημοσιεύθηκε μεταγενεστέρως στην Ε.τ.Κ. (Δ' 33/ 30.1.2006) και με την οποία, σε συμμόρφωση προς την απόφαση 226/2004 του Διοικητικού Πρωτοδικείου, τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο Κω με την κατάργηση του πεζοδρόμου μεταξύ των Ο.Τ. 2 και 2ζ και την ενοποίηση αυτών σε ένα Ο.Τ. με αριθμό 2. Εν συνεχεία, επί της αιτήσεως του εκκαλούντος εκδόθηκε η απόφαση 2089/οικ./7.12.2005 της προϊσταμένης του Τμήματος Πολεοδομίας του Δήμου Κω, με την οποία ανακλήθηκε η οικοδομική άδεια 449/1992 με την ακόλουθη αιτιολογία: "Επειδή στην υπ' αριθμ. 449/92 ... οικοδομική άδεια προβλεπόταν η διάνοιξη παραθύρων στην υφιστάμενη οικοδομή κ. Κουτσουράδη Πάρι, επί της αδιάνοικτης οδού η οποία σύμφωνα με την ΧΟΠ/ΕΠΑ 101/3/28.8.90 χαρακτηρίζεται ως πεζόδρομος πλάτους 7.50 μ. και ο οποίος πεζόδρομος κατελάμβανε τμήμα της ΚΜ 190Α ιδιοκτησίας του κ. Παπαγεωργίου Α., επιφανείας 118,11 τ.μ., μετά του διώροφου λιθόκτιστου κτίσματος, Επειδή η διάνοιξη του πεζόδρομου προϋπόθετε τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση του παραπάνω τμήματος της ιδιοκτησίας του κ. Παπαγεωργίου Α., η οποία δεν συντελέστηκε και κατ' επέκταση η οδός παραμένει αδιάνοικτη μέχρι και σήμερα, Επειδή σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 10 της υπ' αριθμ. 3046/304 της 30.1/3.2.89 (ΦΕΚ 59 Δ') απόφασης "στους μεσότοιχους και τους εξωτερικούς τοίχους του κτιρίου που ανεγείρονται σε επαφή με το κοινό όριο των ιδιοκτησιών απαγορεύεται η διάνοιξη ανοιγμάτων", Επειδή έχει εγκριθεί η τροποποίηση του

σχεδίου πόλεως Κω στο Ο.Τ. 2 και Ο.Τ. 2ζ της οποίας η ισχύς αρχίζει από την δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ: ΑΝΑΚΑΛΟΥΜΕ την υπ' αριθμ. 449/92 οικοδομική άδεια ως μη σύννομη". Κατά της ανακλητικής αποφάσεως ο εφεσιβλήτος άσκησε αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Πειραιώς, η οποία έγινε δεκτή με την εκκαλούμενη απόφαση και ακυρώθηκε η προσβληθείσα απόφαση. Ειδικότερα, το Διοικητικό Εφετείο δέχθηκε ότι το άρθρο 10 παράγρ. 9 του Κτιριοδομικού Κανονισμού έχει τεθεί προς προστασία του εκάστοτε κυρίου του όμορου ακινήτου, στο οποίο βλέπουν τα ανοίγματα της οικοδομής, ότι ναι μεν η οικοδομική άδεια 449/92 ήταν εξ αρχής παράνομη, αφού η οικοδομή δεν είχε πρόσωπο στον επίμαχο πεζόδρομο λόγω μη συντελέσεως της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, πλην δεν συνέτρεξε δόλος του εφεσιβλήτου κατά την έκδοση της άδειας, αφού στο υποβληθέν διάγραμμα η επίμαχη «οδός» σημειώνεται ως «υπό διάνοιξη», και ότι με τα δεδομένα αυτά μη νομίμως η Διοίκηση ανακάλεσε την άδεια μετά την πάροδο δεκατριών ετών από την έκδοσή της, ήτοι χρόνου ο οποίος υπερβαίνει τον εύλογο, και της δημιουργίας ευνοϊκής καταστάσεως υπέρ του εφεσιβλήτου, με τις σκέψεις δε αυτές ακύρωσε την ανακλητική της οικοδομικής άδειας πράξη.

7. Επειδή, με το ανωτέρω περιεχόμενο η εκκαλούμενη απόφαση δεν αιτιολογείται νομίμως. Και τούτο διότι η ανωτέρω διάταξη του Κτιριοδομικού Κανονισμού δεν θάλπει ιδιωτικά δικαιώματα, όπως εσφαλμένως έκρινε το Διοικητικό Εφετείο, αλλά αποβλέπει προεχόντως στην προστασία του δημοσίου συμφέροντος, το οποίο συνίσταται στην εξασφάλιση του προσήκοντος φωτισμού και αερισμού των οικοδομών, δηλαδή στην ορθή πολεοδομική διαρρύθμιση των κατοικημένων περιοχών. Επομένως, εφ' όσον συνέτρεχε λόγος δημοσίου συμφέροντος, νομίμως η Διοίκηση ανακάλεσε την επίμαχη οικοδομική άδεια με την οποία παρανόμως, όπως δέχεται και η εκκαλουμένη, επιτράπηκαν ανοίγματα στον τοίχο της οικοδομής του εφεσιβλήτου επί του κοινού ορίου των δύο ακινήτων, και μετά την πάροδο του ευλόγου χρόνου της πενταετίας. Για τον λόγο αυτό, που προβάλλεται βασίμως, πρέπει να γίνει δεκτή η κρινόμενη έφεση, να εξαφανισθεί η εκκαλούμενη απόφαση και να εκδικασθεί η αίτηση ακυρώσεως, κατ' άρθρο 64 του πδ 18/1989 (Α' 8).

8. Επειδή, όπως προεκτέθηκε, λόγω της μη συντελέσεως της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως του πεζοδρόμου μεταξύ των Ο.Τ. 2 και 2ζ του σχεδίου πόλεως Κω και της μη θέσεως αυτού με νόμιμο τρόπο στην κοινή χρήση, ο καταλαμβανόμενος από τον πεζόδρομο χώρος ήταν κατά το χρόνο εκδόσεως της οικοδομικής άδειας 449/2002 ιδιωτικός και ανήκε, όπως δεν αμφισβητείται, στον παρεμβαίνοντα - εκκαλούντα. Δεδομένου δε ότι, όπως εκτέθηκε ήδη, το άρθρο 10 παράγρ. 9 του Κτιριοδομικού Κανονισμού απαγορεύει τη διάνοιξη ανοιγμάτων στους μεσότοιχους και τους εξωτερικούς τοίχους του κτιρίου που ανεγείρεται σε επαφή με το κοινό όριο των ιδιοκτησιών, παρανόμως επιτράπη με την ανωτέρω οικοδομική άδεια η διάνοιξη ανοιγμάτων στον δυτικό τοίχο της οικοδομής του αιτούντος - εφεσιβλήτου επί του κοινού ορίου των δύο ακινήτων. Εν όψει τούτων και του ότι η ανωτέρω απαγόρευση αφορά προεχόντως το δημόσιο συμφέρον, με νόμιμη και επαρκή αιτιολογία, η οποία ερείδεται στα στοιχεία του φακέλου, ανακλήθηκε η οικοδομική άδεια 449/92 με την

προσβαλλόμενη πράξη ακόμη και μετά την πάροδο ευλόγου χρόνου από την έκδοσή της (ΣΕ 4806/1998 κ.ά.). Επομένως ο λόγος ακυρώσεως κατά τον οποίο η προσβαλλόμενη πράξη μη νομίμως ανακαλεί την οικοδομική άδεια ως παράνομη χωρίς να προσδιορίζει σαφώς την νομική πλημμέλεια που της αποδίδει, ούτε παραθέτει τους λόγους που δικαιολογούν την ανάκληση μετά από 14 χρόνια, αλλά αρκείται στην παράθεση των νομοθετικών διατάξεων, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος. Δεδομένου δε ότι η ανωτέρω αιτιολογία αρκεί για να στηρίξει την ανάκληση, είναι απορριπτέος προεχόντως ως αλυσιτελής ο λόγος ότι μη νομίμως η προσβαλλόμενη έλαβε υπόψη την απόφαση ΟΙΚ.1524/2.12.2005 του Γ.Γ.Π. Νοτίου Αιγαίου περί τροποποίησης του σχεδίου πόλεως και καταργήσεως του επίμαχου πεζοδρόμου, η οποία ήταν ανυπόστατη επειδή δημοσιεύθηκε στην Ε.τ.Κ. μετά την έκδοση της προσβαλλομένης. Περαιτέρω, αλυσιτελώς προβάλλεται ότι η έκδοση της οικοδομικής άδειας δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, αλλά του μελετητή μηχανικού και της Διοικήσεως, διότι εν προκειμένω η ανάκληση εχώρησε για λόγο αντικειμενικό, ήτοι για παράβαση πολεοδομικής διατάξεως που εξυπηρετεί το δημόσιο συμφέρον, και συνεπώς δεν ασκεί επιρροή τυχόν υπαιτιότητα του ενδιαφερομένου, του μελετητή ή της Διοικήσεως (βλ. ΣΕ 835/1977 Ολομ., 4804/1998, 1016/2013 κ.ά.). Για τον ίδιο λόγο είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι οι ισχυρισμοί με τους οποίους προβάλλεται ότι η ανάκληση της οικοδομικής άδειας είναι ιδιαιτέρως επαχθής για τον αιτούντα, ότι παραβιάζει την αρχή της αναλογικότητας και της χρηστής διοικήσεως και ότι συνεπάγεται τεράστια οικονομική ζημία αφού στο επίδικο κτίσμα λειτουργεί ξενοδοχειακή επιχείρηση πέραν της εικοσαετίας (βλ. ΣΕ 835/1977 Ολομ.), ενώ εξ άλλου η βλάβη που θα υποστεί ο αιτών αν δεν ακυρωθεί η προσβαλλόμενη πράξη δεν συνιστά λόγο ακυρώσεως (ΣΕ 5423/2012 κ.ά.) Τέλος, αβασίμως προβάλλεται ότι ο αιτών δεν εκλήθη να παράσχει εξηγήσεις πριν την έκδοση της προσβαλλόμενης πράξεως κατά παράβαση των άρθρων 20 παρ. 2 του Συντάγματος και 6 παρ. 1 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας (ν. 3463/2006, Α΄ 114), διότι, όπως εκτέθηκε, η ανάκληση εχώρησε για αντικειμενικούς λόγους, αναγομένους στη νομιμότητα της ανακαλούμενης αδείας, και όχι λόγω της υποκειμενικής συμπεριφοράς του αιτούντος, και συνεπώς η Διοίκηση δεν είχε υποχρέωση να τηρήσει τον ανωτέρω τύπο πριν την έκδοση της ανακλητικής πράξεως (βλ. ΣΕ 833/2002, 1013/2001, 900/1998 κ.ά.). Επομένως πρέπει να απορριφθεί η κρινόμενη αίτηση ακυρώσεως και να γίνει δεκτή η παρέμβαση.