

ΣΤΕ 1901/2017 [Παράνομη οικοδομική άδεια και αναθεώρηση αυτής για ακίνητο σε παραδοσιακό οικισμό]

Περίληψη

-Τα κτίρια που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό προστατεύονται τόσο προληπτικώς όσο και κατασταλτικώς ως στοιχεία της αισθητικής του ενότητας. Ειδικότερα, η κατεδάφισή τους επιτρέπεται ύστερα από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε, και αφού κριθεί σωρευτικώς ότι δεν συντρέχει λόγος να χαρακτηρισθούν τα ίδια διατηρητέα, ότι, εντασσόμενα στο σύνολο του οικισμού, δεν αποτελούν αξιόλογο ή χαρακτηριστικό πρότυπο δείγμα της περιοχής καθώς και ότι η αφαίρεσή τους δεν θα αλλοιώσει την αισθητική ενότητα της περιοχής του οικισμού. Η αφαίρεση λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων των κτιρίων που αποτελούν παραδοσιακό οικισμό επιτρέπεται μόνον ύστερα από άδεια της Ε.Π.Α.Ε., ενώ η καταστροφή ή αλλοίωση των αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών ή στατικών στοιχείων τους συνεπάγεται την υποχρέωση της αποκατάστασής τους. Από τα παραπάνω συνάγεται ότι επιβάλλεται η αποκατάσταση των ανωτέρω κτιρίων σε περίπτωση που στοιχεία τους έχουν αφαιρεθεί, καταστραφεί, αλλοιωθεί ή φθαρεί με οποιονδήποτε τρόπο και ότι, συνεπώς, η κατάσταση, στην οποία έχουν περιέλθει τα κτίρια αυτά εξ αιτίας ακριβώς της κατά τα ανωτέρω φθοράς τους, δεν αποτελεί στοιχείο που θα καθιστούσε επιτρεπτή κατά το νόμο την κατεδάφισή τους χωρίς να συντρέχουν οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις.

-Για την κατεδάφιση παλαιών κτισμάτων που βρίσκονται στο Νεοχώρι Πηλίου απαιτείται η έκδοση σχετικής άδειας, η οποία χορηγείται μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε., υπό την προϋπόθεση ότι το κτίσμα που πρόκειται να κατεδαφισθεί δεν αποτελεί αξιόλογο ή χαρακτηριστικό πρότυπο δείγμα της περιοχής και η καταστροφή αυτού δεν θα αλλοιώσει την αισθητική ενότητα του οικισμού.

-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. Αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή θα επέτρεπε στον κατασκευαστή του κτιρίου να αναδιαμορφώσει εκείνος, ανάλογα με τον τρόπο κατασκευής που επιλέγει, ουσιώδεις όρους δόμησης του κτιρίου, καταστρατηγώντας, έτσι, τις αντίστοιχες προβλέψεις τουπολεοδομικού νομοθέτη, που θεσπίσθηκαν για την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης στην περιοχή.

-Το φερόμενο ως "ερείπιο" στο τοπογραφικό διάγραμμα της προσβαλλόμενης άδειας αποτελούσε παλαιό κτίσμα, εφόσον είχε φέροντα οργανισμό, ανεξαρτήτως του ότι δεν είχε στέγη, το κτίσμα δε αυτό κατεδαφίσθηκε για την ανέγερση της επίμαχης οικοδομής, χωρίς να έχει εκδοθεί σχετική . άδεια κατεδάφισης ύστερα από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε και αξιολόγηση ως προς το αν αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της περιοχής και αν η κατεδάφισή του θα επηρεάσει την αισθητική ενότητα του οικισμού, ενόψει και της θέσης του σε αυτόν (εφαπτόμενο σε δημοτική οδό και ευρισκόμενο σε οικόπεδο που συνορεύει σε τρεις πλευρές με δημοτική οδό). Με τα δεδομένα αυτά, η προσβαλλόμενη άδεια οικοδομής, όπως ισχύει αναθεωρημένη, είναι πλημμελής, εφόσον δεν προηγήθηκε της έκδοσής της άδεια κατεδάφισης του παλαιού κτίσματος, κατόπιν αιτιολογημένης κρίσης της Ε.Π.Α.Ε., κατά το βάσιμο σχετικό λόγο ακυρώσεως.

-Κατά την αναθεώρηση της αδειας διενεργήθηκε εκτεταμένη επίχωση του υπόγειου χώρου στάθμευσης και τμήματος του ισογείου, ο δε υπόγειος χώρος ύψους 2,50 μ., σύμφωνα με τα σχέδια, διαμορφώθηκε σε πεζούλα σε δύο επίπεδα, εφαπτομένη της προς . δυσμίας δημοτικής οδού, στη θέση του κατεδαφισθέντος παλαιού κτίσματος. Η επέμβαση όμως αυτή στο έδαφος, με βάση την οποία υπολογίσθηκε και το ύψος της οικοδομής, υπερβαίνει το επιτρεπόμενο όριο του 1,50 μ. από τη φυσική του στάθμη, που τάσσεται με το άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 1577/1985, χωρίς να διαλαμβάνεται οποιαδήποτε ειδική σχετική αιτιολόγηση στην πράξη της Ε.Π.Α.Ε., με την οποία εγκρίθηκε η αναθεώρηση της άδειας οικοδομής και η επίμαχη επέμβαση, αντιθέτως δε, από την αιτιολογική έκθεση που συνοδεύει την πράξη αναθεώρησης και τα αντίστοιχα διαγράμματα προκύπτει ότι η διαμόρφωση αυτή κατατείνει στη θεραπεία των υπερβάσεων που διαπιστώθηκαν στα ύψη των ορόφων και του υπογείου. Ενόψει τούτων, ο εξεταζόμενος λόγος ακυρώσεως πρέπει να γίνει δεκτός, τα δε προβαλλόμενα από τους παρεμβαίνοντες, κατ' επίκληση παλαιότερης νομολογίας του Δικαστηρίου, ότι κατά την ανέγερση οικοδομής .ο μελετητής έχει την ευχέρεια να καθορίσει την οριστική στάθμη του εδάφους, όπως αυτό θα διαμορφωθεί οριστικά με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση, χωρίς να δεσμεύεται από τη γραμμή του φυσικού εδάφους, είναι απορριπτέα ως αβάσιμα.

Πρόεδρος: *N. Ρόζος*

Εισηγητής: *M. Τριπολιτσιώτη*

Το πλήρες κείμενο της απόφασης θα αναρτηθεί αμέσως μετά την καθαρογραφή της από το Δικαστήριο.