

ΣΤΕ 2292/2017 [Παράνομη αναθεώρηση οικοδομικής άδειας για ξενοδοχείο στο Α. Κουφονήσι]

Περίληψη

-Κατά την ανέγερση οικοδομής, οι τυχόν επιτρεπόμενες από τον νόμο επεμβάσεις επι 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 του πολεοδομικού νομοθέτη, που θεσπίστηκαν για την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης στην περιοχή. Η διενέργεια εκσκαφών ή επιχώσεων πρέπει να αιτιολογείται ειδικώς στην έκθεση του μελετητή μηχανικού, με αναφορά στα φυσικά χαρακτηριστικά του οικοπέδου και στην ειδική ανάγκη που τις επιβάλλει. Η μετά την ανέγερση του φέροντος οργανισμού έγκριση επιχώσεων είτε προς διόρθωση σφαλμάτων' κατά την αρχική αποτύπωση του φυσικού εδάφους είτε για την κάλυψη υπερβάσεων που σημειώθηκαν κατά την ανέγερση του κτιρίου, συνιστά κατά κανόνα ανεπίτρεπτη αναδιαμόρφωση της στάθμης του εδάφους προς τον σκοπό της προσαρμογής του στην ήδη ανεγερθείσα οικοδομή. Έγκριση της ΕΠΑΕ δεν απαιτείται για ζητήματα που εξέτασαν τα αρμόδια όργανα του Ε.Ο.Τ, στο πλαίσιο εφαρμογής της τουριστικής νομοθεσίας, και όχι για ζητήματα συμφωνίας των οικοδομικών εργασιών με τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, για τα οποία αποκλειστικώς αρμόδια είναι η πολεοδομική υπηρεσία.

-Κάθε νέο κτίριο πρέπει εν όψει των διαστάσεων, του όγκου και της μορφολογίας του, να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής και να εντάσσεται αρμονικά στο φυσικό και στο οικιστικό περιβάλλον ήτοι να εναρμονίζεται αφ' ενός προς τα φυσικά χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος χώρου και αφ' ετέρου προς την κλίμακα και το ήθος της τοπικής αρχιτεκτονικής. Ο έλεγχος συνδρομής των προϋποθέσεων του άρθρου 3 παρ. 1 του ΓΟΚ κατά την έκδοση ή την αναθεώρηση κάθε οικοδομικής άδειας εντός ή εκτός οικισμού στα νησιά που εμπίπτουν στο π.δ., της 10-17.5.2002, μεταξύ των οποίων το Ανω Κουφονήσι, ασκείται από την Ε.Π.Α.Ε.

-Με την κρινόμενη έφεση προβάλλεται ότι εν όψει των πραγματικών περιστατικών που δέχθηκε η εκκαλουμένη, η κρίση της ότι η επιτραπέια επίχωση εξυπηρετεί την προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος, έρχεται σε αντίθεση με την απόφαση ΣΕ

2699/2006, διότι ο επιχειρηθείς ανακαθορισμός του εδάφους του οικοπέδου μετά την ανέγερση του φέροντος οργανισμού του κτιρίου δεν συνιστά προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος αλλά προσαρμογή του εδάφους στο κτίριο. Ο λόγος αυτός εφέσεως παραδεκτώς προβάλλεται από απόψεως εφαρμογής του άρθρου 12 παρ. 2 του ν. 3900/2010 διότι δεν αφορά σε πραγματικό αλλά σε νομικό ζήτημα, ήτοι αν υπό τα γενόμενα δεκτά πραγματικά περιστατικά η επίδικη περίπτωση εμπίπτει ερμηνευτικώς ή όχι στις κρίσιμες διατάξεις, είναι δε και βάσιμος διότι, όπως κρίθηκε με την απόφαση 2699/2006, δεν επιτρέπεται η αναδιαμόρφωση της στάθμης του εδάφους προς τον σκοπό προσαρμογής του σε ανεγειρόμενη οικοδομή. Στην προκειμένη δε περίπτωση, όπως προεκτέθηκε, η (τεχνική- αιτιολογική έκθεση αναφέρει ρητώς ότι «με την ακριβή αποτύπωση του φυσικού εδάφους, απαιτεί[ται] επίχωση 1,50 έως 1,99 μέτρα ενδιάμεσα των δύο κτιρίων και επιχώσεις ύψους 0,93 μ. το μέγιστο στον ακάλυπτο χώρο σε επαφή με τον δρόμο, ώστε να έχουμε τελικό ύψος μικρότερο των 7,50 μ. από το τεχνητό έδαφος.

-Συνεπώς ο υπολογισμός της φυσικής και κατ' ακολουθίαν της οριστικής στάθμης του εδάφους είναι μη νόμιμος κατά τον βασίμως προβαλλόμενο λόγο ακυρώσεως. Εφ' όσον επανυπολογίσθηκαν η φυσική και η οριστική στάθμη του οικοπέδου, αιτιολογητέο ήταν το συνολικό ύψος της επιχώσεως, και όχι μόνο το τμήμα που υπερέβαινε το 1,5 μ. Η γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε. έπρεπε να αιτιολογείται ειδικά ως προς την ένταξη της οικοδομής στο δομημένο περιβάλλον του Άνω Κουφονησίου. Η τεχνική έκθεση Ελευθερίου, που αποτελεί την αιτιολογία της, αναφέρει συναφώς ότι «στον οικισμό Κουφονησίου τα κτίρια που έχουν κατασκευασθεί είναι κυρίως διώροφα με υπόγειο, έχουν κατασκευασθεί με την ίδια λογική. Ακόμη, το συγκεκριμένο κτίριο είναι χαμηλότερο από τα όμορα κτίρια βόρεια και ος εκ τούτου δεν δημιουργείται πρόβλημα αισθητικής και μη προσαρμογής στο δομημένο περιβάλλον». Η αιτιολογία όμως αυτή είναι ανεπαρκής διότι για τον έλεγχο της προσαρμογής στο δομημένο περιβάλλον του εν λόγω οικισμού, ο οποίος ευρίσκεται σε νήσο των Κυκλάδων που αποτελεί ευπαθή οικοσύστημα με ευαίσθητη ισορροπία και υπάγεται σε προστατευτικό π.δ, ληπτέα υπ' όψη είναι δείγματα της τοπικής αρχιτεκτονικής και όχι σύγχρονες κατασκευές, οι οποίες ενδεχομένως αφίστανται των τοπικών προτύπων και ως εκ τούτου δεν δημιουργούν κανόνα, ενώ η αναφορά ότι το επίμαχο κτίριο ευρίσκεται χαμηλότερα των γειτονικών είναι προεχόντως άοριστη. Επομένως και ο λόγος περί αναιτιολογήτου από την ανωτέρω άποψη προβάλλεται βασίμως.

Πρόεδρος: Χρ. Ράμμος

Εισηγητής: Θ. Αραβάνης

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