

ΣΤΕ 2988/2017 [ΠΑΡΑΝΟΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ΛΟΓΩ ΑΝΑΡΜΟΔΙΩΣ ΚΑΘΟΡΙΣΘΕΝΤΩΝ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ]

Περίληψη

-Η παρεμπιπτόντως ως προς το κανονιστικό της μέρος ελεγχόμενη απόφαση του Νομάρχη Καστοριάς, με την οποία καθορίστηκαν γενικοί και ειδικοί όροι δομήσεως στην πόλη της Καστοριάς, όπως, μεταξύ άλλων, ο συντελεστής δόμησης και το μέγιστο ύψος κτιρίου σε Ο.Τ. εκδόθηκε από αναρμόδιο κατά το Σύνταγμα όργανο και, συνεπώς, είναι κατά το ανωτέρω κανονιστικό τμήμα της ανίσχυρη.

-Για τον ανωτέρω λόγο, ο οποίος εξετάζεται αυτεπαγγέλτως, καθ' όσον ανάγεται στην αρμοδιότητα του οργάνου που εξέδωσε την κανονιστικού περιεχομένου απόφαση, επί της οποίας ερείδονται η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια και η συμπροσβαλλόμενη αυτής, οι τελευταίες είναι ακυρωτές ως μη νομίμως εκδοθείσες.

Πρόεδρος: *Ι. Μαντζουράνης*

Εισηγητής: *Ζ. Θεοδωρικάκου*

Βασικές Σκέψεις

1. Επειδή, η υπόθεση εισάγεται προς συζήτηση μετά την εν μέρει οριστική και εν μέρει αναβλητική 3998/2015 απόφαση του Δικαστηρίου με την οποία α) εξαφανίσθηκε κατ' αποδοχήν εφέσεως του εκκαλούντος η 275/2010 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Θεσσαλονίκης, με την οποία είχε απορριφθεί αίτηση ακυρώσεως του τελευταίου κατά της 73/4.11.2005 οικοδομικής αδείας του Τμήματος Πολεοδομίας του Δήμου Καστοριάς, που χορηγήθηκε στον Γρηγόριο Χάτσιο για την ανέγερση οικοδομής στο οικοδομικό τετράγωνο 222, επί της οδού Αθανασίου Διάκου, στην πόλη της Καστοριάς και β) αναβλήθηκε η έκδοση οριστικής απόφασης επί της αιτήσεως ακυρώσεως, προκειμένου να συμπληρωθεί ο φάκελος της υπόθεσης.
2. Επειδή, νομίμως συζητήθηκε η υπόθεση χωρίς την παρουσία του καθ' ού Δήμου Καστοριάς και του παρεμβαίνοντος Γρηγορίου Χάτσιου (πρώην εφεσίβλητων), εφόσον, όπως προκύπτει από σχετικά αποδεικτικά που υπάρχουν στο φάκελο, επιδόθηκε νομίμως σε αυτούς αντίγραφο της προδικαστικής απόφασης και της πράξης του Προέδρου, με την οποία ορίστηκε νέα δικάσιμος.
3. Επειδή, συνεπώς, το Δικαστήριο χωρεί στην εκδίκαση της από 7.9.2007 αιτήσεως ακυρώσεως, για την άσκηση της οποίας έχει καταβληθεί το νόμιμο παράβολο (2672392 και 3681798 ειδικά έντυπα παραβόλου, σειράς Α΄).

4. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση της αναφερόμενης στη σκέψη 1 οικοδομικής αδείας του Τμήματος Πολεοδομίας του Δήμου Καστοριάς. Ως συμπροσβαλλόμενη με την κρινόμενη αίτηση πρέπει να θεωρηθεί η 30/2010 οικοδομική άδεια που αφορά «Προσθήκη κατ'επέκταση λεβητοστασίου» στην επίδικη οικοδομή.
5. Επειδή, με έννομο συμφέρον και εν γένει παραδεκτώως παρεμβαίνει στη δίκη υπέρ της ισχύος της προσβαλλόμενης πράξεως ο Γρηγόριος Χάτσιος, δικαιούχος της προσβαλλόμενης οικοδομικής αδείας.
6. Επειδή, ο αιτών, φερόμενος ως ιδιοκτήτης κατά ποσοστό 1/2 εξ αδιαιρέτου ακινήτου όμορου με το επίδικο και προβάλλων ότι βλάπτεται από την προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια, που εκδόθηκε βάσει νέων όρων και περιορισμών δομήσεως που μετέβαλαν τις συνθήκες διαβίωσης επί το δυσμενέστερον, με έννομο συμφέρον ασκεί την υπό κρίση αίτηση, πρέπει δε ν'απορριφθούν ως αβάσιμοι οι περί του αντιθέτου ισχυρισμοί της Διοίκησης.
7. Επειδή, εξάλλου, από τα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτει κοινοποίηση ή γνώση της προσβαλλόμενης πράξης από τον αιτούντα, που κατά τα προβαλλόμενα στην κρινόμενη αίτηση έλαβε γνώση αυτής στις 9.8.2007, σύμφωνα δε με τους ισχυρισμούς του οι πρώτες οικοδομικές εργασίες πραγματοποιήθηκαν τον Ιούλιο του 2008, οπότε και υπέβαλε την από 28.7.2008 αίτηση αναστολής. Αορίστως δε προβάλλεται από τον παρεμβαίνοντα ότι δυνάμει της εν λόγω οικοδομικής αδείας αυτός ξεκίνησε οικοδομικές εργασίες στο επίδικο οικόπεδο και μάλιστα προέβη σε εκσκαφή και θεμελίωση του κτιρίου, χωρίς όμως να αναφέρεται σε συγκεκριμένη ημερομηνία. Εξάλλου, από το γεγονός ότι ο αιτών είχε υποβάλλει αίτηση στις 24.5.2005 για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στην επίδικη περιοχή αναφορικά με πεζόδρομο μεταξύ των Ο.Τ. 222 και 223Ζ, που ολοκληρώθηκε με την ΚΘ 1848/8.11.2005 απόφαση του Νομάρχη Καστοριάς (Δ' 145/24.2.2006), δεν προκύπτει ότι αυτός έλαβε γνώση της προσβαλλόμενης οικοδομικής αδείας στο πλαίσιο της ως άνω διαδικασίας, κατά τα αβασίμως προβαλλόμενα από τη Διοίκηση. Κατά συνέπεια, η αίτηση ακυρώσεως που κατατέθηκε στο Διοικητικό Εφετείο Θεσσαλονίκης στις 7.9.2007 (αριθ. καταθ. 344/07) έχει ασκηθεί εμπροθέσμως, πρέπει δε να απορριφθούν ως αβάσιμοι οι περί του αντιθέτου ισχυρισμοί του παρεμβαίνοντος και της Διοίκησης.
8. Επειδή, όπως έχει κριθεί (βλ. ΣτΕ 3661-3663/2005 Ολομ), από το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος συνάγεται ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός, δηλαδή η πολεοδομική οργάνωση των πόλεων και των οικισμών της χώρας, οποιουδήποτε μεγέθους, κατά τρόπο που να εξυπηρετεί τη λειτουργικότητα και την ανάπτυξή τους και να διασφαλίζει τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης σε αυτούς, έχει ευρύτερες συνέπειες, οι οποίες δεν περιορίζονται στα όρια του συγκεκριμένου οικισμού, αλλά εκτείνονται σε ολόκληρη την επικράτεια, ενόψει της αλληλεπιδράσεως του τρόπου οργανώσεως κάθε οικισμού με τους υπολοίπους και των επεμβάσεων στο φυσικό και το πολιτιστικό περιβάλλον, τις οποίες συνεπάγεται η πολεοδομική οργάνωση μιας περιοχής. Επομένως, η έγκριση και τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων, οποιασδήποτε κλίμακας, και η θέσπιση με ρυθμίσεις κανονιστικού χαρακτήρα πάσης

φύσεως όρων δομήσεως, δεν μπορεί να θεωρηθεί ούτε ειδικότερο θέμα, κατά την έννοια του άρθρου 43 παρ. 2 του Συντάγματος, ούτε και θέμα τοπικού ενδιαφέροντος ή τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα. Συνεπώς, οι ρυθμίσεις αυτές μπορεί να γίνονται μόνον με την έκδοση προεδρικού διατάγματος. Ο κανόνας, εξ άλλου, αυτός αφορά τόσο τις αμιγώς κανονιστικές πράξεις (π.χ. όροι δομήσεως και χρήσεων) και τις πράξεις μικτού χαρακτήρα (π.χ. έγκριση ή τροποποίηση σχεδίου πόλεως με ταυτόχρονο καθορισμό όρων δομήσεως), όσο και τις ατομικές πράξεις (π.χ. απλή τροποποίηση σχεδίου πόλεως χωρίς ταυτόχρονο καθορισμό όρων δομήσεως), διότι, κατά το Σύνταγμα, ο πολεοδομικός σχεδιασμός, λόγω του μεγάλου βαθμού της εσωτερικής συνοχής του, συνδέει αρρήκτως τις κατηγορίες αυτές πράξεων. Οι αρμοδιότητες, όμως, εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων και οι συναφείς εκτελεστικές αρμοδιότητες επιτρεπώς ανατίθενται σε άλλα, πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας, όργανα, προς την αρμοδιότητα δε εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων εξομοιώνεται, από την άποψη αυτή, και η όλως εντοπισμένη τροποποίησή τους, που μπορεί ομοίως να επιχειρείται, κατ' αρχήν, με πράξη διάφορη του διατάγματος, δεδομένου ότι η τροποποίηση αυτή δεν εμπεριέχει γενικό πολεοδομικό σχεδιασμό, αλλά διενεργείται εντός του πλαισίου ευρύτερου σχεδιασμού, που έχει ήδη χωρήσει από τα προς τούτο αρμόδια, κατά το Σύνταγμα και τον νόμο, όργανα. Συνεπώς, οι διατάξεις του άρθρου 10 παρ. 1 του ν. 3044/2002 (Α' 197), με τις οποίες ανατίθεται σε άλλα, πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας, όργανα της Διοικήσεως η έγκριση και τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων οποιασδήποτε κλίμακος και η θέσπιση με ρυθμίσεις κανονιστικού χαρακτήρα πάσης φύσεως όρων δομήσεως, αντίκεινται στις προαναφερθείσες συνταγματικές διατάξεις και είναι ανίσχυρες.

9. Επειδή, εξ άλλου, σύμφωνα με πάγια νομολογία του Δικαστηρίου (βλ. ΣτΕ 2932/2016, 1421/2014, 1737/2012, 1988/2010, 4384/2009, 2258/2005 κ.ά.), τα σχέδια πόλεων που εγκρίνονται κατά το ν.δ. της 17.7-16.8.1923 (Α' 228) ή οι πολεοδομικές μελέτες που εγκρίνονται κατά τον ν. 1337/1983 (Α' 33), καθ'ο μέρος ορίζουν τους οικοδομήσιμους και τους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους και προβλέπουν τις συναφείς ρυμοτομικού χαρακτήρα διαρρυθμίσεις, με τη χάραξη ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, αποτελούν γενικές ατομικές πράξεις. Από την άποψη αυτή αποτελούν το νομικό πλαίσιο για τη δημιουργία πραγματικών καταστάσεων και τη θεμελίωση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και δεν είναι δυνατή η αμφισβήτηση του κύρους τους παρεμπιπτόντως, επ' ευκαιρία της προσβολής άλλων διοικητικών πράξεων ερειδομένων επ' αυτών, όπως οι οικοδομικές άδειες. Εάν, όμως, με τις ανωτέρω διοικητικές πράξεις καθορίζονται και όροι δομήσεως, όπως το όριο αρτιότητας των οικοπέδων, ο συντελεστής δομήσεως και το ανώτατο ύψος των οικοδομών, κατά το μέρος τούτο έχουν κανονιστικό χαρακτήρα και, συνεπώς, είναι δυνατός ο παρεμπίπτων έλεγχος της νομιμότητας των ρυθμίσεων αυτών, και δη χωρίς χρονικό περιορισμό (ΣτΕ 3839/2009 Ολομ), σε περίπτωση προσβολής ενώπιον διοικητικού δικαστηρίου ατομικής διοικητικής πράξεως, η οποία ερείδεται στις σχετικές κανονιστικές διατάξεις. Ο παρεμπίπτων έλεγχος δύναται να είναι και αυτεπάγγελτος, ως έλεγχος που αφορά το κύρος του εφαρμοστέου κανόνα δικαίου

(βλ. ΣτΕ 2932/2016, 4914/2013, 937/2008, 2077/2006 επτ κ.ά.)

10. Επειδή, από το περιεχόμενο της προδικαστικής απόφασης και από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με το π.δ. της 2.8.1976 (Δ' 243) εγκρίθηκε τροποποίηση και επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου Καστοριάς στην περιοχή «Άμμος Μύλοι» και καθορίστηκαν, κατά τομείς, όροι και περιορισμοί δομήσεως: συγκεκριμένα, ο μέγιστος συντελεστής δομήσεως ορίσθηκε για μεν τον τομέα Α σε 1,00 για δε τον τομέα Β σε 1,40. Με το π.δ. της 13.2.1979 (Δ' 166) «περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως και όρων δομήσεως εις την εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή Καστοριάς» καθορίστηκαν στην πόλη της Καστοριάς, μεταξύ άλλων, συντελεστές δομήσεως και συγκεκριμένα για τον τομέα Ι σε 1, για τον τομέα ΙΙ σε 1,20 και για τον τομέα ΙΙΙ σε 0,80. Ακολούθως, με την ΚΟ/371/2004 απόφαση του Νομάρχη Καστοριάς (Δ' 357) αναθεωρήθηκε το σχέδιο πόλεως της Καστοριάς και τροποποιήθηκαν οι ως άνω όροι δομήσεως [η απόφαση αυτή εκ παραδρομής φέρει τον αριθμό 40/371/2004 στο σχετικό φύλλο της ΕτΚ]. Μεταξύ άλλων, αναφέρεται στην εν λόγω απόφαση ότι ο ΣΔ ορίζεται για τον τομέα Ι σε 1,00, για τον τομέα ΙΙ σε 1,20 και για τον τομέα ΙΙΙ σε 0,80. Με αίτησή του, που κατατέθηκε στο Τμήμα Πολεοδομίας, Πολεοδομικών Εφαρμογών και Περιβάλλοντος του Δήμου Καστοριάς στις 24.5.2005, ο αιτών ζήτησε την κίνηση της διαδικασίας για την εκ νέου τροποποίηση του σχεδίου μεταξύ των ΟΤ 222 και 223Ζ, με μετατόπιση των οικοδομικών γραμμών στο προς την οδό Αθ. Διάκου τμήμα του πεζοδρόμου ο οποίος χωρίζει τα οικοδομικά αυτά τετράγωνα. Η αίτηση υποβλήθηκε ώστε να ρυμοτομούνται ισομερώς οι εκατέρωθεν του πεζοδρόμου αυτού ιδιοκτησίες, αφενός του αιτούντος στο ΟΤ 223Ζ και αφετέρου του παρεμβαίνοντος στο ΟΤ 222, προκειμένου να μην επιβαρύνεται μονομερώς από τη ρυμοτόμηση το ακίνητο του πρώτου. Όπως προκύπτει από την εν λόγω αίτηση και την τεχνική έκθεση που την συνοδεύει, σε συνδυασμό και με τα διαλαμβανόμενα στο έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομίας, Πολεοδομικών Εφαρμογών και Περιβάλλοντος της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Καστοριάς, στο οποίο διατυπώνονται οι απόψεις της υπηρεσίας επί της κρινόμενης αιτήσεως ακυρώσεως, με ιδιωτικό έγγραφο της 11ης.12.2000 ιδιοκτήτες ακινήτων κειμένων στα ΟΤ 222 και 223Ζ, μεταξύ των οποίων ο αιτών και ο παρεμβαίνων, συμφώνησαν για τη δημιουργία πεζοδρόμου πλάτους 3,00 μέτρων μεταξύ των δύο αυτών ΟΤ, με ίση ρυμοτόμηση των οικοπέδων τους. Σύμφωνα δε με τα αναφερόμενα στην υποβληθείσα από τον αιτούντα αίτηση, κατά την έκδοση της ανωτέρω ΚΟ/371/2004 αποφάσεως του Νομάρχη, «από σχεδιαστικό λάθος των μελετητών ... δεν υλοποιήθηκε ... [η] εξίσου αμοιβαία ρυμοτόμηση των ιδιοκτησιών Χάτσιου-Ιερόπουλου» και για τον λόγο αυτό ανακύπτει ανάγκη εκ νέου τροποποίησης του σχεδίου (βλ. την προαναφερθείσα από 24.5.2005 αίτηση του εκκαλούντος). Επί του αιτήματος αυτού γνωμοδότησε θετικά το Δημοτικό Συμβούλιο Καστοριάς, με την 177/13.7.2005 πράξη του, κατόπιν της, επίσης θετικής, από 4.7.2005 εισηγήσεως της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου, και εκδόθηκε τελικώς η ΚΘ/1848/8.11.2005 απόφαση του Νομάρχη Καστοριάς, δημοσιευθείσα στην ΕτΚ την 24.2.2006 (Δ' 145). Εξ άλλου, με την 73/4.11.2005 πράξη του Τμήματος Πολεοδομίας του Δήμου Καστοριάς χορηγήθηκε στον παρεμβαίνοντα

άδεια για την ανέγερση πολυόροφης οικοδομής με κατάστημα και υπόγειο στο οικοδομικό τετράγωνο 222, επί της οδού Αθανασίου Διάκου, ολικής επιφάνειας ορόφων 499,06 τ.μ. και ύψους 14,50 μ. Όπως δε βεβαιώνεται στο προαναφερθέν έγγραφο με τις απόψεις της υπηρεσίας, κατά την έκδοση της οικοδομικής αυτής αδείας, η οποία είναι μεταγενέστερη από την ως άνω 177/13.7.2005 πράξη του Δημοτικού Συμβουλίου, ελήφθη υπόψη η πρόταση τροποποίησης του σχεδίου που απέληξε στην ΚΘ/1848/8.11.2005 απόφαση του Νομάρχη. Στις 7.9.2007 κατατέθηκε στο Διοικητικό Εφετείο Θεσσαλονίκης η κρινόμενη αίτηση, επί της οποίας εκδόθηκε η ήδη εξαφανισθείσα 275/2010 απόφαση, απορριπτική καθ'ο μέρος αφορούσε την προαναφερθείσα οικοδομική άδεια και καταργητική της δίκης καθ'ο μέρος αφορούσε την ΚΟ/371/2004 απόφαση του Νομάρχη Καστοριάς περί αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως, λόγω παραιτήσεως του αιτούντος.

11. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση ο αιτών προβάλλει ότι με την επίμαχη ΚΟ/371/2004 νομαρχιακή απόφαση «έγινε γενικευμένη τροποποίηση του σχεδίου με ανακατανομή των κοινοχρήστων χώρων, οδών, πεζοδρομίων [και] περαιτέρω καθορίσθηκαν χρήσεις γης και νέοι όροι και περιορισμοί δόμησης», ότι ενώ το ρυμοτομικό σχέδιο του 1976 προέβλεπε «ανάμεσα στα οικοδομικά τετράγωνα 222 και 223 Β τη διάνοιξη οδού πλάτους 10 μέτρων (οδός Λαζάρου Ρίζου) χαραγμένη σε ευθεία γραμμή [το] νέο ρυμοτομικό σχέδιο, που εγκρίθηκε με την ... απόφαση του Νομάρχη, καταργεί ανάμεσα στα οικοδομικά τετράγωνα 222 και 223 Β την ανωτέρω οδό και στη θέση της προβλέπει πεζόδρομο τριών μέτρων και μάλιστα χαραγμένο στραβά», ότι η χορηγηθείσα στον παρεμβαίνοντα οικοδομική άδεια «εκδόθηκε μετά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης της Καστοριάς με την [ΚΟ/371/2004] απόφαση του Νομάρχη», ότι πριν από την τροποποίηση αυτή ο παρεμβαίνων «δεν μπορούσε να ζητήσει και να πετύχει την έκδοση οικοδομικής αδείας», εφόσον «στο σχέδιο πόλης του έτους 1976, στο τμήμα αυτό προβλέπονταν η διάνοιξη οδού», ότι με την ΚΟ/371/2004 απόφαση «τροποποιήθηκαν οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης των οικοπέδων του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης της Καστοριάς», ότι η ανωτέρω νομαρχιακή απόφαση περί αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως εκδόθηκε από αναρμόδιο όργανο, σύμφωνα με τα κριθέντα με την 3661/2005 απόφαση της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας, και ότι η επίδικη οικοδομική άδεια δεν εκδόθηκε νομίμως, «εφόσον στηρίζεται σε κανονιστική διάταξη που εκδόθηκε με βάση διάταξη [του ν. 3044/2002] που κρίθηκε αντισυνταγματικός». Προς θεμελίωση δε του εννόμου συμφέροντός του προέβαλε ότι «από την ανωτέρω τροποποίηση των χρήσεων γης και των όρων διαβίωσης επέρχεται μεταβολή των συνθηκών διαβίωσης επί το δυσμενέστερον». Εξ άλλου, με το από 24.3.2009 υπόμνημά του ο αιτών προέβαλε ότι με την επίμαχη νομαρχιακή απόφαση μη νομίμως αυξήθηκε ο ΣΔ από 1,00 σε 1,20.

12. Επειδή, ήδη, με οριστική κρίση της προδικαστικής απόφασης του Δικαστηρίου κρίθηκε ότι ο μοναδικός λόγος που προβάλλεται με το δικόγραφο της κρινόμενης αιτήσεως, ότι δηλαδή η άδεια αυτή ερείδεται στην ΚΟ/371/2004 απόφαση του Νομάρχη Καστοριάς, η οποία είναι παράνομη, διότι εκδόθηκε αναρμοδίως και, κατά

τους ισχυρισμούς του αιτούντος, μειώνει το πλάτος του επίμαχου δρόμου, καθ'ο μέρος πλήττει την χάραξη των ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών μεταξύ των επίμαχων οικοδομικών τετραγώνων 222 και 223Z, στα οποία, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, βρίσκονται, αντιστοίχως, τα ακίνητα του παρεμβαίνοντος και του αιτούντος, είναι απορριπτέος ως απαράδεκτος, καθόσον το κύρος των σχετικών μη κανονιστικών ρυθμίσεων δεν ελέγχεται παρεμπιπτόντως στην ακυρωτική δίκη. Περαιτέρω, προκειμένου να εξετασθεί ο ανωτέρω λόγος καθ'ο μέρος πλήττει το κανονιστικό σκέλος της απόφασης του Νομάρχη, που ελέγχεται παρεμπιπτόντως ακόμη και αυτεπαγγέλτως, διότι αφορά στο κύρος του εφαρμοστέου κανόνα δικαίου, το Δικαστήριο έκρινε αναγκαία τη συμπλήρωση του φακέλου και διέταξε τον καθ'ου Δήμο να αποστείλει στο Συμβούλιο της Επικρατείας, εντός τριών μηνών από την κοινοποίηση της αποφάσεως αυτής, (α) τον πλήρη φάκελο της προσβαλλομένης οικοδομικής αδείας και (β) τα διαγράμματα του αρχικώς ισχύσαντος π.δ. της 2-25.8.1976 και της μεταγενέστερης ΚΟ/371/2004 νομαρχιακής αποφάσεως, προσδιορίζοντας σε ποιο τομέα βρίσκεται το επίδικο οικοδομικό τετράγωνο, σύμφωνα με τα διαγράμματα αυτά.

13. Επειδή, ήδη σε συμμόρφωση προς την προδικαστική απόφαση, προσκομίσθηκαν τα ως άνω στοιχεία, μεταξύ των οποίων αποσπάσματα διαγραμμάτων των ως άνω εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων με υπομνήματα και σημειωμένο το Ο.Τ. 222 από την Υπηρεσία Δόμησης Καστοριάς, από τα οποία προκύπτουν ως προς το κρίσιμο ζήτημα τα εξής: Το επίδικο οικοδομικό τετράγωνο βρισκόταν στον τομέα Α του αρχικώς ισχύσαντος π.δ. της 2-25.8.1976 (δηλαδή του ρυμοτομικού σχεδίου που αφορούσε μόνο την περιοχή Άμμος-Μύλοι της Καστοριάς) για τον οποίο ορίστηκε ΣΔ 1. Ακολούθως, με το από 13.2.1979 π.δ., που αφορούσε την πόλη της Καστοριάς και καθόριζε Σ.Δ., ύψος κτιρίων και αριθμό ορόφων, το εν λόγω Ο.Τ. εντάχθηκε στον τομέα ΙΙ (πρώην τομέας Α) για τον οποίο προβλέφθηκε ΣΔ 1,20. Τέλος, με την μεταγενέστερη ΚΟ/371/2004 απόφαση του Νομάρχη Καστοριάς, που εκδόθηκε, μεταξύ άλλων, κατ'επίκληση του άρθρου 10 του ν. 3044/2002 και αφορούσε συνολικά το ρυμοτομικό σχέδιο της Καστοριάς, ρυθμίστηκαν εκ νέου οι όροι δόμησης (ΣΔ, πρόσωπο, εμβαδό, ύψος κτιρίων και αρτιότητες) και ορίστηκε ο ίδιος ως άνω ΣΔ (δηλαδή 1,20) για το επίδικο Ο.Τ., το οποίο βρίσκεται στον τομέα ΙΙ Θ του σχεδίου, ενώ τροποποιήθηκαν οι λοιποί όροι δομήσεως (όπως, μεταξύ άλλων, το μέγιστο ύψος κτιρίου από 11 σε 16 μ.).

14. Επειδή, με τα ανωτέρω δεδομένα και σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στις σκέψεις 8 και 9 της παρούσας απόφασης, η παρεμπιπτόντως ως προς το κανονιστικό της μέρος ελεγχόμενη ΚΟ/371/2004 απόφαση του Νομάρχη Καστοριάς, με την οποία καθορίστηκαν γενικοί και ειδικοί όροι δομήσεως στην πόλη της Καστοριάς, όπως, μεταξύ άλλων, ο συντελεστής δόμησης και το μέγιστο ύψος κτιρίου στο Ο.Τ. 222, εκδόθηκε από αναρμόδιο κατά το Σύνταγμα όργανο και, συνεπώς, είναι κατά το ανωτέρω κανονιστικό τμήμα της ανίσχυρη. Εξάλλου, αβασίμως προβάλλεται με το από 18.5.2016 υπόμνημα της Διοίκησης προς το Δικαστήριο ότι, εν προκειμένω, ο συντελεστής δόμησης στο επίδικο Ο.Τ. καθορίστηκε σε 1,2 με το από 13.2.1979 π.δ.

και όχι με την προαναφερθείσα νομαρχιακή απόφαση. Και τούτο διότι με την τελευταία αυτή απόφαση, βάσει της οποίας εκδόθηκαν οι προσβαλλόμενες πράξεις, καθορίστηκαν εκ νέου όλοι οι όροι δόμησης στην πόλη της Καστοριάς, έστω και εάν επαναλήφθηκε η ίδια ρύθμιση για ορισμένους από αυτούς, όπως για τον ΣΔ δόμησης στο επίδικο Ο.Τ. (όχι όμως για το μέγιστο ύψος των κτιρίων), και συνεπώς, ρυθμίστηκε εξ αρχής το πολεοδομικό καθεστώς σε αντικατάσταση του από 13.2.1979, το οποίο ουδόλως ισχύει ούτε μπορεί να τύχει εφαρμογής εν προκειμένω.

15. Επειδή, περαιτέρω, για τον ανωτέρω λόγο, ο οποίος εξετάζεται αυτεπαγγέλτως, καθ'όσον ανάγεται στην αρμοδιότητα του οργάνου που εξέδωσε την κανονιστικού περιεχομένου απόφαση, επί της οποίας ερείδονται η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια και η συμπροσβαλλόμενη αυτής, κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 4, οι τελευταίες είναι ακυρωτές ως μη νομίμως εκδοθείσες.

16. Επειδή, κατόπιν των ανωτέρω πρέπει, να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση, να ακυρωθούν οι προσβαλλόμενες πράξεις και να απορριφθεί η παρέμβαση. Κατ' εκτίμηση δε των περιστάσεων πρέπει να συμψηφιστεί η δικαστική δαπάνη μεταξύ των διαδίκων για τον πρώτο βαθμό δικαιοδοσίας και την πρώτη συζήτηση της υπόθεσης ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας.