

ΣΤΕ 666/2018 [Νόμιμη ταυτοποίηση ακινήτου, στερούμενου αναγκαίου προσώπου]

Περίληψη

-Πριν από την έκδοση άδειας οικοδομής απαιτείται η διενέργεια, εκ μέρους της Διοίκησης, ειδικής και εμπειριστατωμένης έρευνας ως προς τη δυνατότητα τακτοποίησης, από πλευράς αρτιότητας, σχήματος και γενικά καταλληλότητας για την πληρέστερη δομική εκμετάλλευση, όχι μόνο του οικοπέδου στο οποίο αφορά η υπό έκδοση άδεια, αλλά και όλων των όμορων προς αυτό οικοπέδων (ΣΤΕ 1105/2016, 1174/2011). Αν κατά την έρευνα αυτή διαπιστωθεί ότι η ανοικοδόμηση του οικοπέδου, στο οποίο αφορά η άδεια οικοδομής που ζητήθηκε, θα εμποδίσει ή θα δυσχεράνει την τακτοποίηση των ομόρων οικοπέδων, η άδεια δεν μπορεί να χορηγηθεί προτού ικανοποιηθούν, με την ολοκλήρωση της σχετικής διοικητικής διαδικασίας, όλες οι ανάγκες τακτοποιήσεων που διαπιστώθηκαν. Αντιθέτως, η Διοίκηση, αν διαπιστώσει, αιτιολογώντας κατά τρόπο ειδικό και πλήρη την σχετική κρίση της, ότι η ανέγερση οικοδομής στο υπό ανοικοδόμηση οικόπεδο δεν θα εμποδίσει ούτε θα δυσχεράνει την μελλοντική τακτοποίηση των ομόρων οικοπέδων, προβαίνει στην χορήγηση της άδειας οικοδομής, εφόσον, βεβαίως, συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Η τακτοποίηση οικοπέδων είναι, καταρχήν, υποχρεωτική όταν σε ένα οικοδομικό τετράγωνο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως υφίσταται οικόπεδο τυφλό, που δεν έχει, δηλαδή, πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο του σχεδίου, ζητείται δε άδεια για την ανέγερση οικοδομής σε παρακείμενο οικόπεδο.

-Παρέχεται στη Διοίκηση ευρεία διακριτική ευχέρεια ως προς τον τρόπο πραγματοποίησης της τακτοποίησης ειδικότερα, συγχωρείται η μεταβολή του σχήματος, της θέσης και του μεγέθους των οικοπέδων που τακτοποιούνται, ώστε να γίνεται εφικτή η πληρέστερη οικοδομική τους εκμετάλλευση, σε συνάρτηση προς τις πολεοδομικές ανάγκες της περιοχής. Η ουσιαστική δε εκτίμηση των αρμοδίων οργάνων ως προς τον πιο πρόσφορο τρόπο τακτοποίησης δεν μπορεί να ελεγχθεί από τον ακυρωτικό δικαστή, ως κρίση τεχνικής φύσεως. Πρέπει όμως η κρίση αυτή να αιτιολογείται προσήκοντος, με την αναφορά των πραγματικών δεδομένων και των λόγων, ενόψει των οποίων κατέστη αναγκαίος ο προκριθείς τρόπος πραγματοποίησης της τακτοποίησης, όταν μάλιστα κατά την προηγηθείσα διοικητική διαδικασία είχαν προβληθεί συγκεκριμένοι ισχυρισμοί από τους θιγομένους ιδιοκτήτες. Κατά συνέπεια, πρέπει η Διοίκηση να επιδιώκει κατά την τακτοποίηση, καταρχήν, την ανταλλαγή τμημάτων οικοπέδων ίσου μεγέθους και αξίας, εκτός εάν, με βάση την ειδικώς αιτιολογημένη κρίση της Δτοάκης, τεχνικοί λόγοι που συνδέονται προς την ανάγκη να αποκτήσουν τα υπό τακτοποίηση οικόπεδα το πιο κατάλληλο σχήμα ή τις ελάχιστες, κατά το νόμο, πλευρικές διαστάσεις ή προς τις γενικότερες συνθήκες της τακτοποίησης, επιβάλλουν άνιση μεταξύ τους μεταχείριση. &σfiάντως η διακριτική

εξουσία της Διοίκησης δεν μπορεί να φθάσει μέχρι του σημείου να επιβαρύνει υπέρμετρα μια ιδιοκτησία σε όφελος άλλης, χωρίς αποχρώντα λόγο.

-Με τις διατάξεις των παρ. 3 και 5 του άρθρου 301 του Κ.Β.Π.Ν. επιδιώκεται να αποτραπεί η επιβάρυνση γειτονικών ιδιοκτησιών για την τακτοποίηση οικοπέδων που στερούνται το απαιτούμενο πρόσωπο ή βάθος λόγω υπαίτιας κατάτμησης ευρύτερης έκτασης μετά την έναρξη ισχύος του ν.δ. 690/1948 και για το σκοπό αυτό θεσπίζεται απαγόρευση τακτοποίησης των παραπάνω οικοπέδων που αποβλέπει να προσδώσει σε αυτό το απαιτούμενο πρόσωπο ή βάθος. Επιτρέπεται κατ'αρχήν η τακτοποίηση οικοπέδων, που είναι μεν άρτια ως προς το εμβαδόν, αλλά στερούνται του απαραίτητου προσώπου, προκειμένου να αποκτήσουν τούτο, ακόμα κι αν η έλλειψη τους αυτή οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση που έγινε πριν την έναρξη ισχύος του ν. 651/1977.

-Η εκκαλουμένη έκρινε για τη νομιμότητα της προσβαλλόμενης πράξης τακτοποίησης, ελέγχοντας τη συνδρομή των προβλεπόμενων στο άρθρο 300 του Κ.Β.Π.Ν. προϋποθέσεων, στη συνέχεια δε έκρινε, ορθώς, ότι δεν μπορεί να ελεγχθεί, παρεμπιπτόντως κατά την έκδοσή της, η νομιμότητα οικοδομικής άδειας για την ανέγερση ακινήτου όμορου του τακτοποιούμενου, διότι, η τελευταία, ως ατομική διοικητική πράξη καλύπτεται από το τεκμήριο νομιμότητας. Συντρέχοντας, εν προκειμένω, νόμιμου λόγου τακτοποίησης του τυφλού οικοπέδου και λαμβανομένου, μάλιστα, υπόψη ότι η εν λόγω τακτοποίηση εχώρησε με την ανταλλαγή του ως άνω οικοπέδου με τμήμα του οικοπέδου της εκκαλούσας ίδιου εμβαδού, ύστερα δε από αυτήν, το οικόπεδο της τελευταίας εξακολουθεί να διατηρεί ικανό πρόσωπο, που επιτρέπει την πλήρη οικοδομική του αξιοποίηση, η τακτοποίηση, φέρει επαρκή και νόμιμη αιτιολογία.

-Η εν λόγω τακτοποίηση, υπαγορευόμενη από λόγους δημοσίου συμφέροντος και λόγους προστασίας της ακίνητης ιδιοκτησίας και πραγματοποιηθείσα με την ανταλλαγή δύο οικοπέδων που είχαν το ίδιο εμβαδόν, δεν αντιβαίνει στα άρθρα 4 (παρ. 1 και 5), 17 του Συντάγματος και 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ε.Σ.Δ.Α.

Πρόεδρος: Αθ. Ράντος

Εισηγητής: Μ. Γκορτζολίδου

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