

ΣΤΕ 843/2018 [Παράνομη οικοδομική άδεια λόγω β΄ υπογείου σε κτίριο κατοικίας]

Περίληψη

- Αν σε οικόπεδο όμορο προς οικόπεδο για το οποίο ζητείται άδεια ανεγέρσεως οικοδομής, σε περιοχή στην οποία πριν από τον Γ.Ο.Κ. 1985 ίσχυε το συνεχές σύστημα δομήσεως, υπάρχει μη ειδικό κτίριο ή κτίσμα εφαπτόμενο του κοινού ορίου των δύο οικοπέδων δεν υφίσταται υποχρέωση τοποθέτησεως του υπό ανέγερση κτιρίου σε απόσταση τουλάχιστον Δ από το κοινό όριο, αλλά το κτίριο μπορεί να τοποθετείται ελεύθερα στο οικόπεδο σε σχέση με το κοινό όριο και, ως εκ τούτου, να εφάπτεται σε αυτό. Η ρύθμιση δε αυτή δεν αντίκειται στη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος.

Εφόσον οι ανεγερθείσες οικοδομές στο οικόπεδο της εκκαλούσας και στο όπισθεν του επιδίκου οικόπεδο, δεν προκύπτει ότι είχαν τηρήσει την ελάχιστη απόσταση από το κοινό όριο κατά το συνεχές σύστημα δομήσεως που ίσχυε κατά ανέγερσή τους, και πάντως δεν τήρησαν την ελάχιστη απόσταση του 1 μέτρου που επέβαλλε το άρθρο 18 παρ. 2 περίπτ. Α στοιχ. Γ του ΓΟΚ 1973, επιβάλλει δε και το άρθρο 9 παραγρ. 1 του ΓΟΚ 1985, δεν έχει εφαρμογή η διάταξη του άρθρου 9 παραγρ. 3 περίπτ. Α του ΓΟΚ 1985, αλλά η διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 9 περί ελεύθερης τοποθέτησεως του κτιρίου εντός του οικοπέδου, και, συνεπώς, η επίδικη οικοδομή νομίμως εφάπτεται των ορίων του οικοπέδου στα σημεία όπου τα έναντι κτίρια δεν είχαν αφήσει τις νόμιμες αποστάσεις. Επομένως, νομίμως η εκκαλουμένη απέρριψε λόγο ακυρώσεως, κατά τον οποίο μη νομίμως η επίδικη οικοδομή εφάπτεται με το πλάγιο και εν μέρει με το οπίσθιο όριο του ακινήτου, ο δε αντίθετος λόγος εφέσεως είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

Τίθεται ο κανόνας ότι δεν προσμετρείται στον συντελεστή δομήσεως ένας μόνον υπόγειος όροφος προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις του κτιρίου. Στην ειδική δε περίπτωση, κατά την οποία σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται καταστήματα και κάτω από αυτά αποθήκες σε υπόγειο όροφο, δεν προσμετρείται στον συντελεστή δομήσεως και ένα δεύτερο υπόγειο επιφάνειας ίσης με εκείνη των ανωτέρω αποθηκών των καταστημάτων. Ο κάτω από τα καταστήματα χρησιμοποιούμενος ως αποθήκη αυτών χώρος, επομένως, είναι ο κατά τον ανωτέρω κανόνα μη προσμετρούμενος στον συντελεστή δομήσεως ένας και μόνον υπόγειος όροφος, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις. Περαιτέρω, δεδομένου ότι κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας τα καταστήματα σε κτίρια κατοικίας ευρίσκονται στο ισόγειο αυτών, ο ανωτέρω υπόγειος και μη προσμετρούμενος στον συντελεστή δομήσεως όροφος πρέπει να ευρίσκεται κάτω από το ισόγειο αυτών η κατασκευή περισσότερων υπογείων σε επικλινή, ειδικώς, οικόπεδα είναι δυνατόν να

οδηγήσει σε ουσιώδη αύξηση του όγκου του υπεράνω της στάθμης του εδάφους τμήματος της οικοδομής.

Με την αίτηση ακυρώσεως προεβλήθη, μεταξύ άλλων, ότι κατά παράβαση του άρθρου 7 παρ. 1B του ΓΟΚ 1985 κατασκευάσθηκε δεύτερο υπόγειο στην οικοδομή. Ο λόγος αυτός απερρίφθη με την εκκαλουμένη. Η εκκαλουμένη δεν αιτιολογείται όμως νομίμως διότι σε κτίρια κατοικίας, στο ισόγεια οποίων δεν κατασκευάζομαι καταστήματα, όπως εν προκειμένω, δεν επιτρέπεται η κατασκευή δεύτερου υπογείου. Περαιτέρω ο σχετικός λόγος προεβλήθη με προφανές έννομο συμφέρον από την εκκαλούσα-αιτούσα, η οποία, όπως δεν αμφισβητείται, είναι κάτοικος όμορης οικοδομής, επικαλέσθηκε δε υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος λόγω αυξημένης δομήσεως που επετράπη με την προσβληθείσα οικοδομική άδεια, και συνεπώς μη νομίμως η εκκαλουμένη έκρινε αντιθέτως. Για τον λόγο προεχόντως αυτό, που προβάλλεται βασίμως με την κρινόμενη έφεση, πρέπει να εξαφανισθεί η εκκαλούμενη απόφαση και να δικασθεί η αίτηση ακυρώσεως .

Για τον ίδιο λόγο, ο οποίος προβάλλεται με έννομο συμφέρον από την αιτούσα και είναι κατά τα εκτεθέντα βάσιμος, πρέπει να γίνει δεκτή η αίτηση ακυρώσεως.

Πρόεδρος: Αθ. Ράντος

Εισηγητής: Θ. Αραβάνης

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