

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 κατασκευάστηκε δεύτερο υπόγειο στην οικοδομή. Ο λόγος αυτός απερρίφθη με την εκκαλουμένη. Η εκκαλουμένη δεν αιτιολογείται όμως νομίμως διότι σε κτίρια κατοικίας, στο ισόγεια οποιών 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, επικαλέστηκε 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

Βασικές Σκέψεις

2. Επειδή, με την έφεση αυτή ζητείται, παραδεκτώς, η εξαφάνιση της αποφάσεως 1900/2009 του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, με την οποία απερρίφθη αίτηση ακυρώσεως της εκκαλούσας κατά της 107/2007 άδειας οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων. Με την άδεια αυτή είχε επιτραπεί στην εφεσίβλητη εταιρεία ΟΕ «Ν. ΓΑΛΑΝΗΣ - Κ. ΛΙΝΤΖΕΡΑΚΟΣ - Β. ΜΙΧΑΛΟΠΟΥΛΟΣ Ο.Ε.» η ανέγερση τριώροφης οικοδομής με πιλοτή και δύο υπόγεια σε οικόπεδο κείμενο επί της οδού Δοϊράνης αριθ. 110 στη Νέα Κυψέλη του Δήμου Αθηναίων (Ο.Τ. 104/84).

3. Επειδή, νομίμως συζητήθηκε η υπόθεση χωρίς την παρουσία της εφεσίβλητης εταιρείας ΟΕ «Ν. ΓΑΛΑΝΗΣ - Κ. ΛΙΝΤΖΕΡΑΚΟΣ - Β. ΜΙΧΑΛΟΠΟΥΛΟΣ Ο.Ε.», δεδομένου ότι, όπως προκύπτει από τα στοιχεία της δικογραφίας, έγιναν προς αυτήν οι νόμιμες κοινοποιήσεις (βλ. το αποδεικτικό με ημερομηνία 5-12-2011).

4. Επειδή, το άρθρο 6 του ΓΟΚ 1973 [ν.δ. 8/1973 (Α΄ 124)] όριζε ότι: «1. Εκ της θέσεως των κτιρίων ως προς τα όρια των οικοπέδων διακρίνονται τα ακόλουθα συστήματα δομήσεως: α) Συνεχές σύστημα, καθ' ο τα επί των οικοπέδων ανεγειρόμενα κτίρια εφάπτονται αμφοτέρων των πλαγίων ορίων ουχί όμως και του οπισθίου ορίου αυτών. ...». Περαιτέρω, το άρθρο 17 του αυτού ν.δ/τος προσδιόριζε το ποσοστό καλύψεως των διαφόρων κατηγοριών οικοπέδων (μεσαίων, γωνιαίων κ.λπ.) που οικοδομούντο κατά το συνεχές σύστημα δομήσεως, ενώ το άρθρο 18 αυτού, όπως

είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 1 παράγρ. 10 έως και 17 του ν.δ. 205/1974 (Α' 363), όριζε, προκειμένου περί οικοπέδων οικοδομωμένων κατά το συνεχές σύστημα, τα εξής: «1. Το υποχρεωτικώς αφιέμενον ακάλυπτον τμήμα οικοπέδου ισούται προς το τμήμα της όλης επιφανείας αυτού το απομένον μετ' αφαιρέσιν της υπό των κτιρίων δυναμένης να καλυφθή επιφανείας τούτου. Όπου το ρυμοτομικόν σχέδιον ή σχετική διάταξις προβλέπει κατά το πρόσωπον ή τα πρόσωπα του οικοπέδου προκηπίον (πρασιά), η επιφάνεια του προκηπίου τούτου προσμετρείται εις το υποχρεωτικώς αφιέμενον ακάλυπτον τμήμα του οικοπέδου. 2. Θέσις του ακαλύπτου τμήματος και ελάχισται διαστάσεις αυτού. Α) Μεσαία οικόπεδα. α) Το υποχρεωτικώς ακάλυπτον τμήμα μεσαίου οικοπέδου το προκύπτον κατ' εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του άρθρου 17 του παρόντος ή της τυχόν ειδικής διατάξεως, ολόκληρον, είτε το απομένον μετά την αφαιρέσιν τυχόν υπάρχοντος προκηπίου, αφίεται μεταξύ της οπισθίας όψεως του κτιρίου και του έναντι ταύτης οπισθίου ορίου του οικοπέδου και καθ' όλον το μήκος αυτού ... β) Εφ' όσον εξ οιασδήποτε άλλης διατάξεως δεν προκύπτουν μείζονες αποστάσεις, εν ουδεμιά περιπτώσει ουδέ εις την περίπτωσιν υπάρξεως προκηπίου επιτρέπεται όπως κατά την εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του άρθρου 17 του παρόντος ή της τυχόν ειδικής διατάξεως, οιονδήποτε σημείον της οπισθίας όψεως του κτιρίου, απέχη του έναντι ταύτης οπισθίου ορίου του οικοπέδου απόστασιν Δ μικροτέραν της διδομένης υπό της σχέσεως $\Delta=2,50+0,05 H$ ένθα H το μέγιστον επιτρεπόμενον ύψος του κτιρίου μετρούμενον από της προς τούτο αφετηρίας μετρήσεως. γ) Κατ' εξαίρεσιν δια βάθη του οπισθίου ορίου του οικοπέδου από της γραμμής δομήσεως μέχρι και 12 μέτρων επιτρέπονται αι αποστάσεις από του οπισθίου ορίου αι καθοριζόμεναι υπό της στήλης 3 του επομένου πίνακος αναλόγως του ύψους του κτιρίου. Εν τη περιπτώσει ταύτη η επιφάνεια του υποχρεωτικώς οπισθίου ακαλύπτου τμήματος είναι η προκύπτουσα βάσει των εν τω πίνακι τούτω οριζομένων ελαχίστων αποστάσεων ...», σύμφωνα δε με τον σχετικό πίνακα, για ελάχιστο βάθος οικοπέδου 8 μ., η ελάχιστη απόσταση Δ είναι 1 μ. Σκοπός των ρυθμίσεων αυτών ήταν η δημιουργία ενιαίου ακαλύπτου χώρου στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου από το σύνολο των ακαλύπτων τμημάτων των ομόρων οικοπέδων χάριν του φωτισμού, ηλιασμού και αερισμού όλων των ομόρων οικοδομών, οι ανάγκες δε αυτές είναι επιτακτικότερες σε περιοχές όπου ίσχυε το συνεχές οικοδομικό σύστημα (ΣΕ 3416/1995, 1976/1991).

5. Επειδή, ο εφαρμοστέος στην παρούσα υπόθεση ΓΟΚ 1985 [ν. 1577/1985 (Α' 210)] στο άρθρο 9, το οποίο αποδίδεται στο άρθρο 250 του Κ.Β.Π.Ν., π.δ. της 14-27.7.1999 (Α' 580), όπως το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 7 του ν. 2831/2000 (Α' 140), ορίζει τα εξής: «1. Το κτήριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτήριο δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση $\Delta = 3+0,10H$ (όπου H το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης, ή το μέγιστο επιτρεπόμενο σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός, ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστής δόμησης, όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας, ή το προβλεπόμενο σε περίπτωση

μελλοντικής μεταφοράς συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης). 2. ... 3. α. Αν υπάρχει σε όμορο οικόπεδο κτήριο με χρήση κατοικίας ... το οποίο έχει ανεγερθεί μετά την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο και με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ν. 1577/1985 ... σε περιοχή που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο ή το ασυνεχές σύστημα δόμησης και σε απόσταση από το κοινό όριο ίση ή μεγαλύτερη του 1,0 μέτρου, το υπό ανέγερση κτήριο τοποθετείται υποχρεωτικά σε απόσταση τουλάχιστον Δ από το κοινό όριο, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 1. Εάν στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου δεν εξασφαλίζεται εξαιτίας της υποχρέωσης αυτής διάσταση κτηρίου 9,0 μ, το κτήριο τοποθετείται ... δ. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις που ίσχυε το συνεχές ή το μικτό οικοδομικό σύστημα, για το τμήμα του κοινού ορίου των οικοπέδων που αντιστοιχεί σε μία εκ των θέσεων όπου επεβάλλετο να αφεθεί ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος βάσει προϊσχυουσών διατάξεων. ε. ...».

6. Επειδή, με τις ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 9 του ΓΟΚ 1985 θεσπίζεται ο κανόνας της ελεύθερης τοποθετήσεως του κτηρίου στο οικόπεδο (παρ. 1), κατά τον οποίο υπάρχει πλέον ευχέρεια ανεγέρσεως του κτηρίου σε επαφή με τα όρια του οικοπέδου, επάγεται δε η νεώτερη αυτή ρύθμιση κατάργηση των προϋφισταμένων του ΓΟΚ 1985 συστημάτων δομήσεως με τις συναφείς δεσμεύσεις (ΣΕ 360/2016, 2712/2006 κ.ά.). Ο ανωτέρω κανόνας θεσπίζεται υπό την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 9, από τις οποίες προκύπτει ότι, σε περιοχές όπου, πριν την έναρξη ισχύος του ΓΟΚ/1985, ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο ή το ασυνεχές σύστημα δομήσεως, εάν σε οικόπεδο, όμορο προς το οικόπεδο επί του οποίου πρόκειται να ανεγερθεί οικοδομή, υπάρχει κτήριο με χρήση κατοικίας, ανεγερθέν υπό την ισχύ των προϋφισταμένων του ΓΟΚ τούτου διατάξεων, η υπό ανέγερση οικοδομή πρέπει να τοποθετηθεί σε υποχρεωτική απόσταση από το κοινό όριο μεταξύ των δύο οικοπέδων όταν και το γειτονικό κτήριο έχει ανεγερθεί σε υποχρεωτική απόσταση από το όριο αυτό. Η ρύθμιση αυτή, η τήρηση δηλαδή υποχρεωτικής αποστάσεως από το κοινό όριο, εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις, στις οποίες πριν από τον ΓΟΚ/1985 ίσχυε το συνεχές σύστημα δομήσεως (ΣΕ 2654/2005 κ.ά.), μόνο ως προς το τμήμα, όμως, του κοινού ορίου των οικοπέδων, το οποίο αντιστοιχεί σε μία εκ των θέσεων όπου, βάσει των προϊσχυουσών διατάξεων, επεβάλλετο να αφεθεί ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος (ΣΕ 360/2016, 4123/2013, 2712/2006, 2654/2005, 3143/ 2003, 3043/1999, 29/1995). Ο οικοδομικός αυτός κανόνας αποβλέπει να παραμείνει ακάλυπτη μεταξύ των δύο οικοδομών η εδαφική εκείνη λωρίδα, η οποία κρίνεται απαραίτητη για να εξασφαλισθεί επαρκής ηλιασμός, φωτισμός και αερισμός σε κτίρια που είχαν ανεγερθεί με την προοπτική ότι η αρτίωση της ακάλυπτης εδαφικής λωρίδας θα γίνει με την τήρηση υποχρεωτικής αποστάσεως και από τη μελλοντική γειτονική οικοδομή, κατά τρόπο ώστε να μην επέλθει επιδείνωση των όρων διαβιώσεως των κατοίκων με την ανέγερση της νέας οικοδομής (ΣΕ 360/2016, 4123/2013, 2712/ 2006, 3416/1995, 29/1995, 1976/1991 κ.ά.). Επομένως, 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 κτήριο ή κτίσμα

εφαπτόμενο του κοινού ορίου των δύο οικοπέδων, δεν έχει εφαρμογή η διάταξη του πρώτου εδαφίου της περ. α' της παρ. 3 του άρθρου 9 του Γ.Ο.Κ. 1985 και, συνεπώς, δεν υφίσταται υποχρέωση τοποθέτησής του υπό ανέγερση κτιρίου σε απόσταση τουλάχιστον Δ από το κοινό όριο, αλλά εφαρμόζεται η διάταξη της παρ. 1 του ίδιου άρθρου 9, κατά την οποία 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 (βλ. ΣΕ 2654/2005, 3043/1999, 2351/1991, 7μ, κ.ά.).

7. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, από την εκκαλουμένη απόφαση και τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Το επίδικο οικόπεδο (Δοϊράνης 110 στην Αθήνα) και το όμορο οικόπεδο της εκκαλούσας (Δοϊράνης 112) είναι μεσαία οικόπεδα ευρισκόμενα επί του ΟΤ 104/84. Στο οικόπεδο της εκκαλούσας και σε επαφή με το κοινό όριο των δύο οικοπέδων, υφίσταται οικοδομή η οποία ανεγέρθηκε βάσει των προ του ΓΟΚ 1985 διατάξεων κατά το συνεχές σύστημα δομήσεως και έχει αφήσει στο οπίσθιο μέρος ακάλυπτη λωρίδα πλάτους μικρότερου του ενός μέτρου (βλ. 16743/ΦΑ 472/2007 έγγραφο του Διευθυντή Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων). Με την επίδικη οικοδομική άδεια επετράπη η ανέγερση οικοδομής σε επαφή με το κοινό πλάγιο όριο των δύο οικοπέδων και καθ' όλο το μήκος αυτού, και σε επαφή, εν μέρει, με το οπίσθιο όριο του οικοπέδου (της εφεσίβλητης), χωρίς δηλαδή να αφήνεται ακάλυπτος χώρος καθ' όλο το μήκος του οπισθίου ορίου του οικοπέδου της εφεσίβλητης. Εξ άλλου, στο επαπτόμενο με το οπίσθιο τμήμα του ακινήτου της εφεσίβλητης έναντι οικόπεδο, που έχει πρόσωπο στην οδό Γιαλούρου, υφίσταται οικοδομή ανεγερθείσα προ του ΓΟΚ 1985, η οποία εφάπτεται εν μέρει με το κοινό όριο των δύο οικοπέδων. Με τα δεδομένα αυτά, σύμφωνα με τα εκτεθέντα, εφ' όσον οι ανεγερθείσες οικοδομές στο οικόπεδο της εκκαλούσας και στο οπίσθεν του επιδικού οικόπεδο, δεν προκύπτει ότι είχαν τηρήσει την ελάχιστη απόσταση από το κοινό όριο κατά το συνεχές σύστημα δομήσεως που ίσχυε κατά την 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 παράγρ. 1 του ΓΟΚ 1985, δεν έχει εφαρμογή η διάταξη του άρθρου 9 παράγρ. 3 περίπτ. α του ΓΟΚ 1985, αλλά η διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 9 αυτού περί ελεύθερης τοποθέτησής 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 απορριπτός ως αβάσιμος.

8. Επειδή, κατά το άρθρο 242 περίπτ. 24, του Κ.Β.Π.Ν., που αποδίδει το περιεχόμενο του άρθρου 2 περίπτ. 24 του ΓΟΚ 1985, «... 24. Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους». Εξ άλλου, κατά το άρθρο 248 παρ. 1 του Κ.Β.Π.Ν., που αποδίδει το περιεχόμενο του άρθρου 7 του Γ.Ο.Κ., «1. Για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται σε οικόπεδο: ... Β. Δεν προσμετρώνται: α) ... β) ένας

υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφ' όσον η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3 μ. μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής ... Εφόσον σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται καταστήματα και κάτω από αυτά αποθήκες στον υπόγειο όροφο, για την εξυπηρέτησή τους, επιτρέπεται η κατασκευή δεύτερου υπογείου επιφανείας ίσης με την επιφάνεια των αποθηκών, χωρίς να προσμετράται στο συντελεστή δόμησης ... η) οι στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων ...». Περαιτέρω, κατά το άρθρο 322 του Κ.Β.Π.Ν., που αποδίδει το περιεχόμενο του π.δ. της 3-10.8.1987 «Καθορισμός ειδικών όρων ως προς τη δόμηση και διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων» (Δ' 749), «1. Ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των κτιρίων ... μπορεί να είναι στεγασμένος υπέργειος ή υπόγειος ή και μη στεγασμένος υπαίθριος χώρος, όπως ορίζεται παρακάτω: α) Ως στεγασμένος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων μπορεί να χρησιμοποιηθεί: ι) υπόγειος χώρος του κτιρίου ... 3. α) Για την εξυπηρέτηση υπόγειου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων, επιτρέπεται επέκταση του χώρου της εισόδου του και εντός του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου ... Η επιπλέον επιφάνεια που προκύπτει ... δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου. β) Επιτρέπεται η επέκταση του υπόγειου χώρου του κτιρίου και κάτω από τον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, εκτός από το χώρο προκηπίου, με την προϋπόθεση ότι το σύνολο του επεκτεινόμενου υπόγειου χώρου, στον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου καθώς και ποσοστό 40% τουλάχιστον του υπόγειου χώρου που κατασκευάζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης 1Ββ του άρθρου 248 διατίθενται αποκλειστικά ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο σύμφωνα με τα παραπάνω επεκτεινόμενος χώρος υπογείου δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου ...».

9. Επειδή, όπως έχει κριθεί, με τις ανωτέρω διατάξεις (άρθρο 7 παρ. 1 περίπτ. Β στοιχ. β του ΓΟΚ 1985, άρθρο 248 παράγρ. 1. Β περ. β' του Κ.Β.Π.Ν.) 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 (ΣΕ 5334/2012 7μ. σκ. 21). Εξ άλλου και οι ειδικότερες διατάξεις του άρθρου 322 του Κ.Β.Π.Ν. περιέχουν ρυθμίσεις οι οποίες, από την φύση και την διατύπωσή τους, προσιδιάζουν στην κατασκευή ενός,

μόνον, υπογείου χώρου σταθμεύσεως αυτοκινήτων μη προσμετρουμένου στον συντελεστή δομήσεως. Τούτο δε ευλόγως, δεδομένου ότι 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 (ΣΕ 3000/2010 Ολομ. σκ. 5, βλ. και ΣΕ 1251/2003 Ολομ.).

10. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, κατά τα προκύπτοντα από τα στοιχεία του φακέλου (βλ. ιδίως την από 31.7.2007 «ενημερωτική έκθεση» του μηχανικού της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων Γ. Μίχου και διαγράμματα Α4 «Κάτοψη Β υπογείου» και Α5 «Κάτοψη Α υπογείου»), με την επίδικη οικοδομική άδεια επετράπη στην εφεσίβλητη η ανέγερση τριώροφης οικοδομής επί πιλοτής και με δύο υπόγεια, Α και Β, στη Νέα Κυψέλη του Δήμου Αθηναίων. Το υπόγειο Β ευρίσκεται κάτωθεν του ισογείου και περιλαμβάνει βοηθητικούς χώρους (βλ. διάγραμμα Α4). Το υπόγειο Α ευρίσκεται κάτωθεν του υπογείου Β, στο επίπεδο του ακάλυπτου χώρου της οικοδομής, τμήμα δε αυτού, εμβαδού 22,64 τ.μ. προσμετρήθηκε στον συντελεστή δομήσεως (διαμέρισμα Υ1), ενώ το υπόλοιπο τμήμα, αποτελούμενο από βοηθητικούς χώρους (αποθήκες ΑΠ4 και ΑΠ5) δεν προσμετρήθηκε στον συντελεστή δομήσεως (βλ. διάγραμμα Α5). Με την αίτηση ακυρώσεως προεβλήθη, μεταξύ άλλων, ότι κατά παράβαση του άρθρου 7 παρ. 1Β του ΓΟΚ 1985 κατασκευάσθηκε δεύτερο υπόγειο στην οικοδομή. Ο λόγος αυτός απερρίφθη με την εκκαλουμένη, με τη σκέψη ότι από τις παρατεθείσες ανωτέρω διατάξεις του Κ.Β.Π.Ν. προκύπτει ότι δεύτερος υπόγειος όροφος για στάθμευση αυτοκινήτων δεν προσμετρείται στον συντελεστή δομήσεως και ότι «.. ενόψει αυτού και ανεξαρτήτως του ότι η παρεμβαίνουσα δεν προχώρησε στην δημιουργία ενός τέτοιου ορόφου, λόγω της μικρής έκτασης του οικοπέδου (βλ. το δικόγραφο της παρέμβασης), ο λόγος ακυρώσεως με τον οποίο προβάλλεται υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, ως εκ του ότι με την προσβαλλόμενη άδεια επετράπη η ανέγερση δεύτερου υπογείου ορόφου, πρέπει να απορριφθεί ως νόμω αβάσιμος. Τούτο δε ανεξαρτήτως του ότι ο λόγος αυτός, προβαλλόμενος χωρίς την επίκληση συγκεκριμένης βλάβης της αιτούσας, είναι απορριπτέος για έλλειψη εννόμου συμφέροντος».

11. Επειδή, με το ανωτέρω περιεχόμενο, η εκκαλουμένη δεν αιτιολογείται νομίμως. Και τούτο διότι, όπως εκτέθηκε στην 9η σκέψη, σε κτίρια κατοικίας, στο ισόγειο των οποίων δεν κατασκευάζονται 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 (οδός Δοϊράνης 110 στο ίδιο Ο.Τ.), 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 βάσιμως με την κρινόμενη έφεση, πρέπει να εξαφανισθεί κατά το αντίστοιχο μέρος η εκκαλουμένη απόφαση και να δικασθεί η αίτηση ακυρώσεως, κατόπιν δε τούτου παρέλκει η εξέταση των λοιπών λόγων εφέσεως. Περαιτέρω για τον ίδιο λόγο, ο οποίος προβάλλεται με έννομο συμφέρον από την αιτούσα και είναι κατά τα εκτεθέντα βάσιμος, πρέπει να

Νόμος και Φύση

Αστική μη κερδοσκοπική εταιρεία για το περιβάλλον και την αειφόρο ανάπτυξη
<https://nomosphysics.org.gr>

γίνει εν μέρει δεκτή η αίτηση ακυρώσεως, να ακυρωθεί η 107/2007 άδεια οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων, κατά το μέρος της με το οποίο επετράπη στην παραδεκτώως παρεμβαίνουσα εταιρεία «Ν. ΓΑΛΑΝΗΣ - Κ. ΛΙΝΤΖΕΡΑΚΟΣ - Β. ΜΙΧΑΛΟΠΟΥΛΟΣ Ο.Ε.» η ανέγερση σε τριώροφη οικοδομή δεύτερου υπογείου στην οδό Δοϊράνης 112, στην Κυψέλη, και να απορριφθεί η παρέμβαση, εν όψει δε τούτου παρέλκει η έρευνα των λοιπών λόγων ακυρώσεως.