

ΔΕΠ 229/2018 [Παράνομη ανοικοδόμηση ακινήτου στα Κύθηρα]

- Περίληψη

Το ΟΤ στο οποίο εμπίπτει το επίμαχο ακίνητο είναι το πρώτο οικοδομικό τετράγωνο από την ακτή, έχει πρόσωπο σε παραλιακή οδό και απέχει λίγα μέτρα από τη ζώνη του αιγιαλού, βρίσκεται δηλαδή εντός της ζώνης των 500 μέτρων από την ακτή. Συνεπώς, εφόσον με νομαρχιακή απόφαση εγκρίθηκε η αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου και ορίστηκαν οι όροι δόμησης παραλιακού οικισμού κατά το παράκτιο τμήμα του, μη νομίμως η σχετική έγκριση περιβλήθηκε τον τύπο της νομαρχιακής απόφασης, ενώ έπρεπε κατά το Σύνταγμα να εγκριθεί με την έκδοση προεδρικού διατάγματος.

Επομένως, κατά τον βασίμως προβαλλόμενο λόγο ακύρωσης, οι προσβαλλόμενες πράξεις, ερειδόμενες σε κανονιστικού περιεχομένου απόφαση που εκδόθηκε από αναρμόδιο όργανο, είναι ακυρωτέες ως μη νομίμως εκδοθείσες. Κατόπιν τούτου, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή και να ακυρωθούν οι προσβαλλόμενες πράξεις, παρέλκει δε η εξέταση των λοιπών προβαλλόμενων λόγων ακύρωσης.

Πρόεδρος: *Αν. Διαμαντής*

Εισηγητής: *Ιφ. Μεντζελοπούλου*

Βασικές σκέψεις

1. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση, για την άσκηση της οποίας καταβλήθηκε το νόμιμο παράβολο, ζητείται η ακύρωση: α) της Φ. 551/9-2-2017 έγκρισης δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Πειραιά και β) της 023/21-2-2017 άδειας δόμησης της ως άνω Υπηρεσίας, με τις οποίες επετράπη στον Π. Μ. η ανέγερση νέας διώροφης οικοδομής κατοικιών με υπόγειο και γκαράζ, στην Α.Π. Κυθήρων.

2. Επειδή, η ιδιότητα του κυρίου ή νομέα ακινήτου ομόρου προς το ακίνητο, το οποίο αφορά η οικοδομική άδεια, αρκεί καταρχήν για να θεμελιώσει το έννομο συμφέρον του για την άσκηση αιτήσεως ακυρώσεως, η οποία στρέφεται κατά της οικοδομικής αυτής άδειας. Ενόψει αυτών, οι αιτούντες, φερόμενοι ως ιδιοκτήτες ακινήτων ομόρων με αυτό, για το οποίο χορηγήθηκαν οι προσβαλλόμενες πράξεις έγκρισης και άδειας δόμησης, με έννομο συμφέρον ασκούν την κρινόμενη αίτηση κατά των πράξεων αυτών (βλ. ΣτΕ 3852/2008, 2331/1996, 2730/1993), είναι δε αβάσιμος και απορριπτέος ο περί αντιθέτου προβαλλόμενος από τον παρεμβαίνοντα λόγος. Εξάλλου, οι αιτούντες παραδεκτώς ομοδικούν, προβάλλοντας κοινούς λόγους ακύρωσης.

3. Επειδή, ο ως άνω δικαιούχος της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης, παραδεκτώς παρεμβαίνει υπέρ του κύρους των προσβαλλόμενων πράξεων.

4. Επειδή, όπως έχει ήδη κριθεί (βλ. Σ.τ.Ε. 1151/2014, 578/2006, 3661/2005 Ολομ., 4558/2005, 578/2006 κ.ά.), κατά την ερμηνεία των διατάξεων των άρθρων 24 παρ. 2, 43 παρ. 2 και 102 παρ. 1 του Συντάγματος, η έγκριση και τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων οποιασδήποτε κλίμακας και η θέσπιση, με ρυθμίσεις κανονιστικού χαρακτήρα, πάσης φύσεως όρων δομήσεως, επιβάλλεται να γίνονται, καταρχήν, μόνον με την έκδοση προεδρικού διατάγματος. Και επιτρέπεται μεν οι εντελώς εντοπισμένες τροποποιήσεις των σχεδίων αυτών να επιχειρούνται με πράξη διάφορη του διατάγματος, οι εν λόγω, όμως, τροποποιήσεις παύουν να διατηρούν τον ειδικότερο χαρακτήρα τους όταν αφορούν προστατευόμενες περιοχές του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος, λόγω της ιδιαίτερης κατά το Σύνταγμα σημασίας των ως άνω περιοχών, οπότε οι σχετικές ρυθμίσεις πρέπει, και στην περίπτωση αυτή, να διενεργούνται με την έκδοση προεδρικού διατάγματος. Ειδικότερα, προκειμένου για παράκτιους οικισμούς και πόλεις, ως προστατευόμενη περιοχή, με την ανωτέρω έννοια, θεωρείται, το τμήμα αυτών που εμπίπτει σε ζώνη 500 μέτρων από την ακτή (Σ.τ.Ε. 1695/2016, 3242/2014, 3275/2008, 578/2006 κ.α.).

5. Επειδή, στην προκείμενη περίπτωση, από τα στοιχεία του φακέλου, προκύπτουν τα εξής: Με απόφαση του Νομάρχη Πειραιά εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της Α. Π. Κυθήρων Ν. Πειραιώς και καθορίσθηκαν τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, καθώς και οι λοιποί όροι δόμησης στον παραλιακό αυτό οικισμό, ειδικώς δε ορίσθηκαν: εμβαδόν 500τ.μ., πρόσωπο 12μ., βάθος 16μ., σύστημα πανταχόθεν ελεύθερον με πλάγιο όριο 2 μ. και κάλυψη 40%, όροφοι δύο (2) με μέγιστο ύψος 7,50μ. Το ανωτέρω ρυμοτομικό σχέδιο επανεγκρίθηκε με την 200643/8-4-1985 απόφαση του Νομάρχη Πειραιά. Ακολούθως, με απόφαση του Νομάρχη Πειραιά, η οποία εκδόθηκε κατ' επίκληση του πδ 183/1986 "Έγκριση τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης από τους νομάρχες" και του ν. 1337/1983 "Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές διατάξεις", εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου Α. Π. Κυθήρων και ορίσθηκαν εκ νέου οι όροι δόμησης στην εν λόγω περιοχή. Ειδικότερα, με την τελευταία νομαρχιακή απόφαση ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι ισχύουν οι εξής όροι δόμησης: ποσοστό κάλυψης 60%, συντελεστής δόμησης 0,8, αρτιότητα οικοπέδων, κατά κανόνα: ελάχιστο πρόσωπο 15μ., κατά κανόνα: ελάχιστο εμβαδόν 500μ., κατά παρέκκλιση για τα οικόπεδα τα προϋφιστάμενα προ 9.6.1973: ελάχιστο πρόσωπο 12μ., ελάχιστο εμβαδόν 500μ., ενώ σε όλους τους τομείς όρων δόμησης ορίζεται ανώτατο ύψος κτιρίων 8μ. Στις 20-12-2016 κατατέθηκε στην Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Πειραιά φάκελος με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση έγκρισης δόμησης, στο όνομα του παρεμβαίνοντος, νέας διώροφης οικοδομής κατοικιών με υπόγειο και γκαράζ, στην Α. Π. Κυθήρων. Στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονος Μηχανικού και την από Σεπτέμβριο 2016 τεχνική

περιγραφή και αιτιολογική έκθεση του ίδιου μηχανικού αναφέρεται ότι το συγκεκριμένο οικόπεδο, επιφάνειας τ.μ. [μετά από παραχώρηση σε κοινή χρήση του ρυμοτομούμενου οικοπεδικού τμήματος τ.μ.], είναι μη άρτιο, αλλά οικοδομήσιμο κατά το άρθρο 25 του ν. 1337/1983, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 27 παρ. 1 του ν. 2742/1999, έχει πρόσωπο μήκους 15,30 μ. στην παραλιακή δημοτική οδό πλάτους 10μ. και πρόσωπο μήκους 15,16μ σε κοινόχρηστο χώρο πλάτους 2 μ. Το εν λόγω οικόπεδο με αρχική συνολική επιφάνεια τ.μ. προέκυψε από μεγαλύτερη έκταση με συμβόλαιο αγοράς και περιήλθε στον με συμβόλαιο αγοράς. Επίσης, στην ως άνω τεχνική περιγραφή και αιτιολογική έκθεση, αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι το επίμαχο οικόπεδο βάσει του αρχικού τίτλου προϋφίσταται του ν. 651/1977 και ότι τούτο απέχει από την ακτογραμμή μόλις 31,50μ. Κατά τον έλεγχο που επακολούθησε, εγκρίθηκε το ως άνω διάγραμμα δόμησης, καθώς και με πρακτικό του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ΠΕ Νήσων εγκρίθηκε η υποβληθείσα μελέτη. Κατόπιν ολοκλήρωσης της διαδικασίας ελέγχου, εκδόθηκε η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης. Κατά των ανωτέρω αδειών έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης, οι αιτούντες άσκησαν την κρινόμενη αίτηση ακύρωσης.

6. Επειδή, κατά τα διαλαμβανόμενα στις προηγούμενες σκέψεις, με απόφαση του Νομάρχη Πειραιά εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου και ορίσθηκαν οι όροι δόμησης του οικισμού Α. Π. Κυθήρων. Εξάλλου, όπως προκύπτει από το τοπογραφικό διάγραμμα, με βάση το οποίο εκδόθηκαν οι προσβαλλόμενες πράξεις, το ΟΤ είναι το πρώτο οικοδομικό τετράγωνο από την ακτή, έχει πρόσωπο σε παραλιακή οδό και απέχει λίγα μέτρα από τη ζώνη του αιγιαλού, βρίσκεται δηλαδή εντός της ζώνης των 500 μέτρων από την ακτή. Συνεπώς, εφόσον με την ως άνω νομαρχιακή απόφαση εγκρίθηκε η αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου και ορίσθηκαν οι όροι δόμησης παραλιακού οικισμού κατά το παράκτιο τμήμα του, μη νομίμως η σχετική έγκριση περιβλήθηκε τον τύπο της νομαρχιακής απόφασης, ενώ έπρεπε κατά το Σύνταγμα να εγκριθεί με την έκδοση προεδρικού διατάγματος. Επομένως, κατά τον βασίμως προβαλλόμενο λόγο ακύρωσης, οι προσβαλλόμενες πράξεις, ερειδόμενες σε κανονιστικού περιεχομένου απόφαση που εκδόθηκε από αναρμόδιο όργανο, είναι ακυρωτές ως μη νομίμως εκδοθείσες. Κατόπιν τούτου, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή και να ακυρωθούν οι προσβαλλόμενες πράξεις, παρέλκει δε η εξέταση των λοιπών προβαλλόμενων λόγων ακύρωσης. Η παρέμβαση πρέπει να απορριφθεί.