

## **ΣΤΕ 2298/2018 [Παράνομη άδεια οικοδομής λόγω μη προηγηθείσας ταυτοποίησης όμορου "τυφλού" ακινήτου]**

### **Περίληψη**

-Η κατά τις πολεοδομικές διατάξεις τακτοποίηση, αποβλέπouσα στη δημιουργία δυναμένων να οικοδομηθούν οικοπέδων για την πληρέστερη κατά τον προορισμό τους εκμετάλλευση, αλλά και για την αρμονική οικιστική ανάπτυξη της οικείας περιοχής κατά τους όρους του διέποντος αυτήν σχεδίου, είναι επιτρεπτή και προκειμένου να διαμορφωθούν οικόπεδα που είναι μεν καθ' όλα άρτια, στερούνται, όμως, της κατάλληλης για την πληρέστερη οικοδομική τους εκμετάλλευση μορφής, με τον πλήρη κατά το δυνατόν ορθογωνισμό τους και την ευθυγράμμιση των πλευρών τους. Κατά τη διενέργεια της τακτοποίησης παρέχεται στη Διοίκηση ευρεία διακριτική ευχέρεια ως προς τον τρόπο πραγματοποίησής της. Δεν είναι επιτρεπτή η έκδοση οικοδομικής άδειας εάν δεν προηγηθεί έρευνα για τη δυνατότητα τακτοποίησης του οικοπέδου, για το οποίο ζητείται η άδεια, καθώς και των ομόρων και εν γένει γειτονικών οικοπέδων, ή, στην αρνητική περίπτωση, η έκδοση πρωτοκόλλου, με το οποίο διαπιστώνεται η αδυναμία τακτοποίησης. Η κατά τα άρθρα 300 έως 304 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας ενεργούμενη τακτοποίηση οικοπέδων είναι, καταρχήν, υποχρεωτική όταν σε ένα οικοδομικό τετράγωνο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως υφίσταται οικόπεδο τυφλό, που δεν έχει, δηλαδή, πρόσωπο σε κοινόχρηστοχώρο του σχεδίου, ζητείται δε άδεια για την ανέγερση οικοδομής σε παρακείμενο οικόπεδο.

-Οι προβαλλόμενοι λόγοι ειρέσεως είναι βάσιμοι, διότι, κατά τα αναφερόμενα σε προηγούμενη σκέψη, δεν προηγήθηκε της έκδοσης της επίμαχης άδειας οικοδομής έρευνα της Διεύθυνσης Πολεοδομίας σχετικά με τη δυνατότητα τακτοποίησης των όμορων του υπό ανοικοδόμηση οικοπέδου ακινήτων, όπως το οικόπεδο του εκκαλούντος, το οποίο είχε καταστεί "τυφλό", ήτοι χωρίς πρόσοψη επί της εγκεκριμένης οδού που είχε πριν από την έκδοση του π.δ/τος της 4.6.2003. Εξάλλου, το έγγραφο του Διευθυντή Πολεοδομίας αναφέρεται σε διαδικασία τακτοποίησης μεταγενέστερη της άδειας οικοδομής και επιπλέον δεν ικανοποιεί τις προϋποθέσεις των διατάξεων που παρατέθηκαν πιο πάνω. Και τούτο, διότι, αν και, ενόψει της ύπαρξης στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο του "τυφλού" οικοπέδου του εκκαλούντος, η Διοίκηση είχε την υποχρέωση είτε να εκδώσει πράξη τακτοποίησης του εν λόγω οικοπέδου, είτε να εκδώσει πρωτόκολλο αδυνάτου τακτοποίησεως, το έγγραφο αυτό αναφέρεται αορίστως σε δυνατότητα μελλοντικής τακτοποίησης του οικοπέδου του εκκαλούντος δια προσκυρώσεως δημοτικής εδαφικής λωρίδας.

-Για τον λόγο αυτό πρέπει η κρινόμενη έφεση να γίνει εν μέρει δεκτή και η

εκκαλούμενη απόφαση να εξαφανισθεί κατά το κεφάλαιο αυτής που αφορά στην κρίση περί της νομιμότητας της άδειας οικοδομής. Κατόπιν τούτου, πρέπει να εκδικασθεί και να γίνει δεκτή κατά το αντίστοιχο μέρος και για τον ίδιο λόγο η αίτηση ακυρώσεως και να ακυρωθεί η άδεια οικοδομής, καθώς και η έχουσα αυτήν ως έρεισμα πράξη συνέχισης οικοδομικών εργασιών.

**Πρόεδρος:** *Ι. Μαντζουράνης*

**Εισηγητής:** *Χρ. Παπανικολάου*

*Το πλήρες κείμενο της απόφασης θα δημοσιευθεί αμέσως μετά την καθαρογραφή του από το Δικαστήριο.*