

ΣΤΕ 2467/2018 [Παράνομη Υ.Α. για την επιτρεπόμενη κάλυψη οικοπέδου]

Περίληψη

-Για να μην προσμετρηθούν στην κάλυψη του οικοπέδου οι χώροι, οι οποίοι είχαν αφεθεί υποχρεωτικώς ακάλυπτοι κατ' εφαρμογήν του προγενεστέρου πολεοδομικού καθεστώτος, υπό το οποίο είχε ανεγερθεί το υφιστάμενο κτίριο επί του οποίου πραγματοποιείται η προσθήκη, αρκεί ο, κατά τα ανωτέρω, χαρακτήρας αυτών ως υποχρεωτικώς ακαλύπτων χώρων, στις διαστάσεις που έχουν, χωρίς να απαιτούνται άλλες επί πλέον προϋποθέσεις. Η αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή, κατά την οποίαν οι διατάξεις του άρθρου 23 του ΓΟΚ/1985 επιβάλλουν την συνδρομή και άλλων προϋποθέσεων για τον μη συνυπολογισμό των ως άνω ακαλύπτων χώρων στην κάλυψη του οικοπέδου, οδηγεί στην ταυτόχρονη εφαρμογή διαφορετικών πολεοδομικών καθεστώτων, η οποία έχει ως συνέπεια την δυσμενέστερη, εν σχέσει με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο πραγμ ατοπο ιήσεως της προσθήκης πολεοδομικές διατάξεις, μεταχείριση των ιδιοκτητών οικοπέδων, τα οποία ψύχουν οικοδομηθεί υπό προγενέστερο καθεστώς.

-Η προσβαλλόμενη απόφαση, η οποία έθεσε μη νόμιμες προϋποθέσεις για το χαρακτηρισμό της επίδικου εδαφικής λωρίδος ως υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου παρίσταται μη νόμιμη. Για το λόγο επομένως αυτόν, βασίμως προβαλλόμενο, πρέπει να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση ακυρώσεως.

Πρόεδρος: *Αθ. Ράντος*

Εισηγητής: *Ρ. Γιαννουλάτου*

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή, με προφανές έννομο συμφέρον παρεμβαίνει στην πρώτη υπόθεση ο

φερόμενος ως ιδιοκτήτης ομόρου προς το επίμαχο οικοπέδου Ε. Σ., κατόπιν καταγγελιών του οποίου εκινήθη η διαδικασία ελέγχου της νομιμότητας της επιμάχου 157/1996 οικοδομικής αδειάς.

3. Επειδή, με τον ΓΟΚ/1955 (βδ της 09.08/30.09.1955, Α΄ 266) είχε καθιερωθεί ως σύστημα δομήσεως των οικοπέδων, μεταξύ άλλων, το “συνεχές σύστημα, καθ’ ο τα επί των οικοπέδων ανεγειρόμενα κτίρια εφάπτονται ή επιτρέπεται να εφάπτονται αμφοτέρων των πλαγίων αυτών ορίων (άρθρο 6 παρ. 1 περ. α΄). Περαιτέρω, ειδικώς για τα οικόπεδα του συνεχούς οικοδομικού συστήματος, οι περιλαμβανόμενες στο Κεφάλαιο ΙΙ, υπό τον τίτλο “Θέσις και έκτασις των οικοδομών εντός των οικοπέδων” [άρθρα 15 έως 24] διατάξεις του ως άνω ΓΟΚ είχαν προβλέψει, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα: Το οικοδομήσιμο τμήμα των οικοπέδων “περιορίζεται μεταξύ του προσώπου του οικοπέδου, των πλαγίων ορίων αυτού και του οπισθίου οικοδομήσιμου ορίου, όπερ είναι γραμμή παράλληλος προς το πρόσωπον, αποτέμνουσα τμήμα οικοπέδου έχον εμβαδόν αντιστοιχούν προς το ισχύον μέγιστον ποσοστόν καλύψεως του οικοπέδου (Σχ. 23)” (άρθρο 17 παρ. 1), ήτοι ο υποχρεωτικώς ακάλυπτος χώρος, καταλαμβάνων, κατ’ ελάχιστον, ποσοστό 30% της επιφανείας των οικοπέδων, δεδομένου ότι ως μέγιστο ποσοστό καλύψεως αυτών είχε προβλεφθεί το 70% (άρθρο 16 παρ. 1 περ. α΄) αφήνεται στο εσωτερικό τμήμα των οικοδομικών τετραγώνων. Ειδικώς δε για τα διαμπερή, μη γωνιαία, οικόπεδα είχε ορισθεί ότι “η... προκύπτουσα ως μη καλυπτέα επιφάνεια του οικοπέδου διατάσσεται αναλόγως των αναγκών της οικοδομής” (άρθρο 17 παρ. 5). Η κυρία επιφάνεια της προσόψεως των κτιρίων “επιβάλλεται κατ’ αρχήν να τοποθετηθεί ολόκληρος επί της... οικοδομικής γραμμής” (άρθρο 20 παρ.1), δύναται, όμως, να επιτραπεί, στις ειδικώς οριζόμενες στην παράγραφο 2 περιπτώσεις, η τοποθέτηση “της προσόψεως εν όλω ή εν μέρει εσώτερον της οικοδομικής γραμμής”, όμως η “κατά τα ανωτέρω κατά παρέκκλιση τοποθέτησις της οικοδομής γίνεται πάντοτε εντός του οικοδομησίμου τμήματος του οικοπέδου, εις ουδεμίαν περίπτωσιν συνεπαγομένη προώθησιν του οπισθίου οικοδομησίμου ορίου εις βάρος του εις το εσωτερικόν του οικοδομικού τετραγώνου μη οικοδομησίμου τμήματος” (άρθρο 20 παρ. 2). Εξ άλλου, εν σχέσει με την συνέχεια των προσόψεων των ανεγειρομένων κατά το συνεχές οικοδομικό σύστημα κτιρίων είχε ορισθεί στο άρθρο 21 ότι “1. Κατά το συνεχές οικοδομικόν σύστημα επιβάλλεται η συνέχεια των οικοδομών κατά τας προσόψεις καθ’ άπαν το ύψος αυτών (Σχ. 36). 2. Παρέκκλισεις από της προηγουμένης παραγρ. 1 επιτρέπονται κατά τας ακόλουθους διακρίσεις: α) Επιτρέπεται κατ’ αρχήν παρέκκλισις καθ’ όλον το ύψος της προσόψεως υπό τον όρον όπως η απόστασις μεταξύ της πλαγίας όψεως της οικοδομής και του πλαγίου ορίου του οικοπέδου μη είναι μικρότερα των δυο και ήμισυ (2,50) μέτρων... β)... 3. Αι διατάξεις των προηγουμένων παραγράφων 1 και 2 ισχύουν και διά τας περιπτώσεις της ανοικοδομήσεως ενδότερον της οικοδομικής γραμμής (άρθρ. 20). Εάν δε πρόκειται περί ανοικοδομήσεως εις βάθος μείζον των τριών (3) μέτρων από της οικοδομικής γραμμής επιτρέπεται ελευθέρως παρέκκλισις από της παρ. 1 (Σχ. 37)”. Όπως δε προκύπτει από το Σχήμα 37, στο οποίο παραπέμπει η ως άνω

παράγραφος 3 και την υπ' αυτό σημείωση, στην περίπτωση ανοικοδομήσεως ενδότερον της οικοδομικής γραμμής επί διαμπερούς οικοπέδου, εφ' όσον το γ [ήτοι, η απόσταση του κτιρίου από την οικοδομική γραμμή] είναι μεγαλύτερο των τριών (3) μέτρων, τότε το β [ήτοι, η απόσταση του κτιρίου από το πλάγιο όριο του οικοπέδου] "δύναται να είναι μικρότερον των 2.50 μ. εν ουδεμιά δε περιπτώσει μικρότερον του 1.00 μ.". Περαιτέρω δε, τα ανωτέρω γ και β ελεύθερα τμήματα του διαμπερούς οικοπέδου πρέπει να επικοινωνούν. Εξ άλλου, στο μεν άρθρο 5 παρ. 1 εδόθησαν οι ορισμοί της "αυλής": "Αυλή καλείται γενικώς ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου. Ανοικτή καλείται η αυλή όταν συνέχεται μετά του εις το εσωτερικόν του οικοδομικού τετραγώνου σχηματιζομένου ελευθέρου χώρου εκ της συνενώσεως των εις το εσωτερικόν των οικοπέδων τηρητέων υποχρεωτικώς ακαλύπτων χώρων, ή μετά κοινοχρήστου χώρου (Σχ. 6)... Κλειστή καλείται η αυλή όταν περιβάλλεται πανταχόθεν υπό υφισταμένων ή δυναμένων να ανεγερθώσι κτιρίων...". Η κλειστή αυλή συνυπολογίζεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου (άρθρο 17, Σχήμα 23 και σημείωση υπό το σχήμα αυτό)], ενώ με το άρθρο 16 παρ. 2 ωρίσθη ότι: "Κλεισταί ή ανοικταί αυλαί αναγκαίαι τυχόν επί πλέον των κατά τας διατάξεις του παρόντος κανονισμού ή των τυχόν, ειδικών τοιούτων υποχρεωτικώς ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων, είτε διά τον φωτισμόν και αερισμόν κατά τας σχετικές διατάξεις είτε δι' οιαδήποτε άλλην ανάγκην των οικοδομών, αφίνονται πάντοτε εις βάρος του... οικοδομησίμου τμήματος μη επιτρεπομένης της υπερβάσεως των ορίων αυτού, έστω και αν εκ τούτου ελαττούται εν τοις πράγμασι το επιτρεπόμενον μέγιστον ποσοστόν καλύψεως." Τέλος, στο άρθρο 23 παρ. 1 ωρίσθη ότι: "Εφ' όσον μεταξύ του οπισθίου ή των πλαγίων ορίων του οικοπέδου οιαδήποτε οικοδομικού συστήματος και της αντιστοιχού οπισθίας ή πλαγίας όψεως οιασδήποτε οικοδομής..., τηρήται τυχόν προαιρετικώς ακάλυπτος χώρος επιβάλλεται όπως ή ελαχίστη τοιαύτη απόστασις μεταξύ του ορίου του οικοπέδου και της αντιστοιχού όψεως της οικοδομής κατά την στενωτέραν θέσιν μη είναι μικροτέρα του ενός (1.00) μέτρου.". Τέλος, στην παράγραφο 1 του άρθρου 79 του ιδίου ΓΟΚ ωρίσθη, μεταξύ άλλων, ότι "Αι υποχρεώσεις του [Κεφαλαίου ΙΙ. Θέσις και έκτασις των οικοδομών εντός των οικοπέδων] εφαρμόζονται εις πάσαν νέαν οικοδομήν ή οριζοντίαν επέκτασιν ή προσθήκην καθ' ύψος επί υφισταμένης οικοδομής...".

4. Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου της υποθέσεως προκύπτουν τα ακόλουθα: Η αιτούσα φέρεται ως κυρία οικοπέδου ευρισκομένου εντός του ΟΤ 230 του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως της Σάμου (συνοικία "Ταμπάκις"), σχήματος Γ, το οποίο συνορεύει βορείως "με διατηρηθείσα οδό", νοτίως με την οδό Ομήρου, ανατολικώς, επί της τεθλασμένης πλευράς με ιδιοκτησία Π. και με την ιδιοκτησία του παρεμβαίνοντος και δυτικώς με ιδιοκτησίες Θ. Ζ. και Γ. Β. Επί του οικοπέδου αυτού, προ της εκδόσεως της προαναφερθείσης 157/1996 επιμάχου οικοδομικής αδείας, υφίστατο κτίσμα το οποίο είχε ανεγερθεί εν μέρει προ του έτους 1923 και εν μέρει με τις, εκδοθείσες υπό την ισχύν του ΓΟΚ/1955, 28/07.03.1966, 308/14.11.1966 και 309/14.11.1966 οικοδομικές άδειες, με τις οποίες είχε επιτραπεί, αντιστοιχώς, η

προσθήκη κατ' επέκταση σε κτίσμα προ του 1923, η προσθήκη ορόφου επί υφισταμένου υπογείου και η επέκταση κτιρίου καθ' ύψος. Δεδομένου δε ότι, αφ' ενός η προς βορράν πρόσοψη του κτιρίου το οποίο προέκυψε με τις πραγματοποιηθείσες, δυνάμει των ανωτέρω αδειών, προσθήκες είχε τοποθετηθεί ενδότερον της οικοδομικής γραμμής, σε απόσταση από αυτήν άνω των τριών (3) μέτρων και αφ' ετέρου το κτίριο δεν εφάπτετο του προς δυσμάς πλαγίου ορίου του οικοπέδου, είχε αφεθεί καθ' όλο το μήκος του πλαγίου αυτού ορίου ακάλυπτη λωρίδα, πλάτους κυμαινομένου από 1 έως 2,5 μέτρα, η οποία επικοινωνούσε με τον προς βορράν ακάλυπτο χώρο. Περαιτέρω, όπως επίσης προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, επί της από 27.03.1996 αιτήσεως της αιτούσης και του συζύγου αυτής, με την οποίαν εζητήθη η προσθήκη κατ' επέκταση της ως άνω υφισταμένης οικίας αυτών, εξεδόθη, δυνάμει των διατάξεων του ΓΟΚ/1985 και του π.δ. της 08/13.07.1993, η προαναφερθείσα 157/1996 οικοδομική άδεια του Τμήματος Πολεοδομίας της Νομαρχίας Σάμου, με την οποία επετράπη η αιτηθείσα επέκταση. Όπως δε προκύπτει από το συνοδεύον την άδεια αυτήν τροποποιητικό διάγραμμα καλύψεως, με χρονολογία Αύγουστος 1997, με την ανωτέρω άδεια επετράπη-εντός του ορίου της επιτρεπομένης καλύψεως (137,43 τ.μ.)- επί πλέον της πραγματοποιηθείσης έως την έκδοση της αδείας καλύψεως (79,50 τ.μ.), η κάλυψη επιφανείας 56,85 τ.μ. στο βόρειο τμήμα του οικοπέδου, εν επαφή με το δυτικό και ανατολικό όριο αυτού και σε απόσταση από το βόρειο όριο από 2,20 έως 3,75 μέτρα. Κατόπιν καταγγελίας του παρεμβαίνοντος, κατά την διενεργηθείσα στο κτίριο της αιτούσης αυτοψία διεπιστώθη ότι στο προϋφιστάμενο της 157/1996 οικοδομικής αδείας κτίριο υπήρχε υπόγειος, βοηθητικός χώρος σε συνέχεια με τον υπόλοιπο χώρο του ιδίου επιπέδου και με το οικ. 4044/27.8.1997 έγγραφο της Πολεοδομίας Σάμου διετάχθη η διακοπή των εργασιών της 157/1996 οικοδομικής αδείας. Παρ' ότι όμως η αιτούσα συνεμορφώθη προς τις σχετικές υποδείξεις, με την κατασκευή διαχωριστικού τοίχου, δεν επετράπη η συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, διότι εν τω μεταξύ είχε ανακύψει ζήτημα νομιμότητας της ανωτέρω 157/1996 αδείας εν σχέσει με την επιταρπείσα με αυτήν επί πλέον κάλυψη του οικοπέδου. Ειδικότερα, επί καταγγελιών του παρεμβαίνοντος σχετικών με την νομιμότητα της προαναφερθείσης οικοδομικής αδείας, επί των οποίων αρχικώς εξεδόθη το από 30.09.1997 υπηρεσιακό σημείωμα του Προϊσταμένου του Τμήματος Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Διευθύνσεως Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Σάμου, η Διεύθυνση ΠΕΧΩ της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, στην οποία επίσης απευθύνθηκε ο ως άνω, στο 1074/ΑΦ 5.15.3α/Φ/05.12.1997 έγγραφό της προς την ως άνω Υπηρεσία, κατόπιν ελέγχου των στοιχείων της οικοδομικής αυτής αδείας κατά τον οποίο διεπίστωσε και επεσήμανε ελλείψεις του κατατεθέντος για την έκδοσή της φακέλου, εξέθεσε, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα: "Στην εν λόγω άδεια [157/1996] δεν φαίνεται να έχουν ληφθεί υπόψη και συσχετισθεί όλα τα δεδομένα των αδειών [του έτους 1966] που προηγήθηκαν στο συγκεκριμένο οικόπεδο ιδιοκτησίας [της αιτούσης]. Επί παραδείγματι [εν σχέσει] με τον έλεγχο κάλυψης του οικοπέδου έχουμε την άποψη ότι το ακάλυπτο τμήμα, προς τη δυτική πλευρά του οικοπέδου, θεωρείται ουσιαστικά "αυλή", η οποία θα πρέπει να

συμπεριληφθεί στην κάλυψη, επειδή δεν εξασφαλίζεται απόσταση κτιρίου από το πλάγιο όριο > των 2,50 μ., σύμφωνα με τις Δξεις του ΓΟΚ/55 (άρθρο 5, παρ. 1, σε συνδ[υ]ασμό με τις Δξεις του άρθρου 17, παρ. 1 και 21, παρ. 2α). Άλλωστε και σύμφωνα με τις Δξεις της παρ.1 του άρθρου 23 του ιδίου ΓΟΚ, πλάγιος ακάλυπτος με απόσταση (κατά τη στενότερη θέση) μέχρι 1,0 μ., θεωρείται προαιρετικώς ακάλυπτος χώρος και συνεπώς υπολογίζεται στην κάλυψη. Η επίκληση των Δξεων του άρθρου 33, παρ. 7 του ΓΟΚ/55 για την αιτιολόγηση του συγκεκριμένου ακάλυπτου χώρου, δεν είναι ορθή, καθότι οι εν λόγω Δξεις αναφέρονται στις διαστάσεις αυλών προς φωτισμό και αερισμό και ουδόλως αφορούν αποστάσεις οικοδομών από τα πλάγια όρια για τον υπολογισμό του υποχρεωτικά [α]κάλυπτου χώρου στο συνεχές σύστημα δόμησης. Επίσης, από το συσχετισμό των οικοδομικών αδειών του 1966, δημιουργείται σοβαρότατη ασάφεια όσον αφορά το ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου στη νότια πλευρά του, καθόσον στις οικοδομικές άδειες του 1966 παρουσιάζεται... οικόπεδο ελεύθερο ρυμοτομίας, ενώ στο τοπογραφικό της άδειας του 1996 διατηρείται το ρυμοτομούμενο τμήμα, γεγονός που φαίνεται ότι δεν ελήφθη υπόψη από την Υπηρεσία σας και που... επηρεάζει τη νομιμότητα των οικοδομικών αδειών του 1966 και την έκδοση άδειας στο υπόψη οικόπεδο.". Περαιτέρω, εν σχέσει με την νομιμότητα της 157/1996 οικοδομικής άδειας, η ως άνω Διεύθυνση διετύπωσε την άποψη ότι "[υ]φίσταται θέμα υπερκάλυψης καθόσον... η στενή λωρίδα ακάλυπτου στο δυτικό όριο του οικοπέδου θα πρέπει να συνυπολογιστεί στην κάλυψη αφού όπως αποδεικνύεται ο χώρος αυτός και από τις Δξεις του ΓΟΚ/19[5]5, σε καμιά περίπτωση δεν μπορούσε [να] υπολογιστεί ως υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος που εξαιρείται από την κάλυψη του οικοπέδου... δεν υφίσταται διαμπερές οικόπεδο αφού από τον προς Νότο Κοινόχρηστο χώρο το οικόπεδο στερείται προσώπου λόγω διατήρησης ρυμοτομούμενου τμήματος... οι οικοδομικές άδειες 28, 308 και 309/1966 κατοχυρώνουν τη νομιμότητα του υφισταμένου κτιρίου, μόνο εφόσον εξακολουθούν να συντρέχουν οι προϋποθέσεις βάσει των οποίων αυτές εξεδ[ό]θησαν, όσον αφορά το ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου και τον προσδιορισμό του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολ/κές δ/ξεις". Εν όψει δε τούτων κατέληξε στο συμπέρασμα ότι «η 157/96 οικοδομική άδεια εξεδόθη μη σύννομα... και κατά συνέπεια θα πρέπει να εξετασθεί... η μερική ή ολική ανάκλησή της...". Επί του εγγράφου αυτού, η Πολεοδομία Σάμου διετύπωσε τις αντιρρήσεις της, εμμένοντας στην νομιμότητα της επιμάχου οικοδομικής άδειας (βλ. το Τυ 19/16.03.1998 έγγραφο της ανωτέρω Υπηρεσίας προς την Διεύθυνση ΠΕΧΩ της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, με συνημμένη ταυτάριθμη έκθεση του Προϊσταμένου του Τομέως Ελέγχου Κατασκευών). Εν όψει της προεκτεθείσης διαφορετικής αντιμετώπισης από την Πολεοδομία Σάμου και την Διεύθυνση ΠΕΧΩ της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου των ως άνω ζητημάτων των σχετικών με την νομιμότητα της επιμάχου οικοδομικής άδειας, αλλά και των διαπιστωθεισών από την ως άνω Διεύθυνση υπερβάσεων, ασαφειών και παραλείψεων κατά την έκδοση της εν λόγω άδειας, η Διεύθυνση αυτή με το 310/Τ.Π.Σ.Ε.38/ΑΦ.5.15.3α/ 22.04.1998 έγγραφό της προς την Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών [ΔΟΚΚ] του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ, το οποίο

εκοινοποιήθη και στην Διεύθυνση Επιθεωρήσεως του ιδίου Υπουργείου, εξήτησε να επιληφθεί της υποθέσεως η ΔΟΚΚ, αποστέλλοντας και τα σχετικά στοιχεία και θέτοντας υπ' όψιν των Υπηρεσιών αυτών την άποψή της ως προς την νομιμότητα του κτιρίου στο οποίο είχε επιτραπεί, δυνάμει της επιμάχου οικοδομικής αδειάς, η κατ' επέκταση προσθήκη. Ειδικότερα, με το έγγραφο αυτό η ως άνω Διεύθυνση αμφισβήτησε "την εξασφάλιση της νομιμότητας του υφισταμένου [κτιρίου] επί του οποίου πραγματοποιείται η [κατ' επέκταση] προσθήκη, γιατί [διεπίστωσε] ότι δεν εξακολουθούν να συντρέχουν οι βασικές προϋποθέσεις βάσει των οποίων εξεδ[ό]θησαν οι... 28, 308 και 309/66 οικοδομικές άδειες, όσον αφορά το ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου και τον προσδιορισμό του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου, σύμφωνα με τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις" και διετύπωσε την άποψη ότι "δεν ισχύει η διαμπερότητα του οικοπέδου της συγκεκριμένης οικοδομικής άδειας αφού, κατά τη χρονολογία έκδοσής της, δεν υπάρχει νομαρχιακή πράξη διατήρησης του προϋφισταμένου του 1923 δρόμου, ο οποίος δεν προβλέπεται από το σήμερα ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, ενώ από την άλλη πλευρά του οικοπέδου φαίνεται να διατηρείται το ρυμοτομούμενο τμήμα, οπότε... το οικόπεδο στερείται προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο επειδή δεν έχει αποδοθεί σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα, που στις οικοδομικές άδειες του 1966 φαίνεται σαν παραχωρημένο, οπότε το τότε οικόπεδο φαίνεται ελεύθερο ρυμοτομίας.". Εν συνεχεία, επελήφθη της υποθέσεως και η Διεύθυνση Επιθεωρήσεως του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ και συνετάγη η, συνημμένη στο οικ. 85620/409/03.09.1999 έγγραφό της προς το Τμήμα Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Σάμου, το οποίο εκοινοποιήθη και στην ΔΟΚΚ του ιδίου Υπουργείου, έκθεση ελέγχου επιθεωρητού της ανωτέρω Διευθύνσεως με την οποία έγινε "έλεγχος νομιμότητας των υπ' αριθ. 28/1966, 308/1966, 309/1966 και 157/1996 [οικοδομικών αδειών]... και των κτισμάτων που ανηγέρθησαν μέχρι σήμερα, βάσει αυτών..." και στην οποία αναφέρονται τα ακόλουθα: Οι 28/1966, 308/1966, 309/1966 οικοδομικές άδειες εξεδόθησαν για οικόπεδο του συνεχούς συστήματος δομήσεως, το σύστημα δε αυτό είχε καθορισθεί, μαζί με τους όρους δομήσεως της περιοχής, με το βδ της 09.12.1965/13.04.1966 (Α' 56), δεδομένου ότι με το ισχύον στην περιοχή βδ της 26.09.1939 (Α' 417) είχε γίνει μόνον αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Λιμένος Βαθέος Σάμου χωρίς καθορισμό συστήματος και όρων δομήσεως. Από τα στοιχεία των οικοδομικών αυτών αδειών προκύπτει ότι "από τον πλαϊνό ακάλυπτο χώρο φωτίζονται χώροι κύριας χρήσης. Επομένως τότε θεωρήθηκε υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος και όχι ως βοηθητική εσωτερική αυλή, γιατί με τις διαστάσεις αυτές δεν θα μπορούσαν να φωτιστούν από προαιρετικό ακάλυπτο χώροι κύριας χρήσης... Η τυπική παράλειψη της αναγνώρισης της οδού, ως προϋφισταμένης του 1923 (έκδοση απόφασης Νομάρχη), προ της έκδοσης των σχετικών οικοδομικών αδειών, δεν θίγει... το κύρος των οικοδομικών [αυτών] αδειών... και δεν μπορεί το οικόπεδο [της αιτούσης] να θεωρηθεί κατά τον χρόνο εκείνο (1966) ως τυφλό οικόπεδο γιατί: ... Η οδός αυτή αποτυπώνεται στο τοπογραφικό σκαρίφημα των οικοδομικών αδειών... [και συνεπώς] λήφθηκε υπ' όψη κατά την έκδοση [αυτών, η δε] μετέπειτα έκδοση της σχετικής

απόφασης του Νομάρχη... το 1980, με την οποία αναγνωρίζεται ως προϋφισταμένη του 1923, τεκμαίρεται ότι υπήρχαν οι προϋποθέσεις έκδοσης παρόμοιας απόφασης και το 1966... Επομένως... το οικοπέδο είχε πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο και δεν ήταν τυφλό... Κατά τις διατάξεις του ΓΟΚ 55 στο διαμπερές οικοπέδο ο υποχρεωτικός ακάλυπτος αφήνεται προς τα δύο πλάγια όρια ή προς ένα. Η διάσταση του υποχρεωτικώς ακαλύπτου, η κάθετη προς το πλαϊνό όριο είναι [μεγαλύτερη ή ίση προς 2,50 μέτρα], όταν όμως οπισθοχωρεί το κτίριο κατά την μία όψη με απόσταση [μεγαλύτερη ή ίση προς 3 μέτρα], τότε επιτρέπεται ο συνεχόμενος πλάγιος υποχρεωτικός ακάλυπτος να έχει διάσταση μικρότερη των 2,50 μ., όχι όμως και του 1 μέτρου... Σωστά λοιπόν θεωρήθηκε στις οικοδομικές [αυτές] άδειες [ως υποχρεωτικώς ακάλυπτος χώρος] ο ακάλυπτος χώρος κατά μήκος του πλαϊνού ακαλύπτου και προς το μέρος της οδού, της προϋφισταμένης του 1923, (με οπισθοχώρηση [μεγαλύτερη ή ίση] των 3 μέτρων). Στην ίδια δε έκθεση εκτίθεται, συμπερασματικώς, ότι "...σωστά θεωρήθηκε ο πλαϊνός ακάλυπτος ως υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος, γιατί [μ]ε τις διατάξεις του ΓΟΚ/55, όταν ο υποχρεωτικός ακάλυπτος συνέχεται με την οπισθοχώρηση κατά το ένα πρόσωπο επί πλάτους μεγαλύτερου των 3 μέτρων, τότε το πλάτος του υποχρεωτικώς ακαλύπτου μπορεί να είναι μικρότερο των 2,50 μ. και πάντως όχι μικρότερο του 1,00 μέτρου" και ότι "[δ]εν είναι υποχρεωτική η τήρηση της απόστασης Δ του κτιρίου της νέας προσθήκης από το οπίσθιο όριο του οικοπέδου του [παρεμβαινόντος], διότι αυτό ισχύει μόνο για μεσαία οικοπέδα. Άλλωστε δεν πρόκειται... για οπίσθιο όριο [άρθρο 4 παρ. 4 του ΓΟΚ/73". Ακολουθώντας, η ΔΟΚΚ με το 86779/05.11.1999 έγγραφό της προς την προαναφερθείσα Διεύθυνση Επιθεωρήσεως και προς την Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Σάμου συνεφώνησε με το περιεχόμενο της ως άνω εκθέσεως ελέγχου, περαιτέρω, όμως, εξήτησε, μεταξύ άλλων, να "ελεγχθεί από ποιά στοιχεία προκύπτει η ύπαρξη ρυμοτομούμενου τμήματος του οικοπέδου [της 157/1996 οικοδομικής αδείας] μετά την έκδοση τόσων οικοδομικών αδειών", ενώ διεπίστωσε ότι "δημιουργείται πρόβλημα ως προς την πραγματοποιούμενη κάλυψη του οικοπέδου" διότι "[μ]ε την προσθήκη κατ' επέκταση αλλάζουν οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού ως ακαλύπτου της λωρίδας πλάτους 1,0 έως 2,5 μ. προς το δυτικό όριο της ιδιο[κτ]ησίας Διαμαντούλη διότι διακόπτεται η συνέχειά της με τον υπόλοιπο ακάλυπτο και με την προσθήκη δεν διατηρείται η οπισθοχώρηση των 3,0 μ. από το πρόσωπο προς την οδό προ του '23 που ήταν προϋπόθεση για τη νομιμότητα του ακαλύπτου με τον ΓΟΚ '55...". Κατόπιν της κοινοποιήσεως του ανωτέρω εγγράφου η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Σάμου επανήλθε επί του ζητήματος της νομιμότητας της 157/1996 οικοδομικής αδείας και με το Τ.Υ. 242/21.01.2000 έγγραφό της διετύπωσε την άποψη ότι από τις διατάξεις του άρθρου 23 παρ. 4 του ΓΟΚ/1985 "δεν προκύπτει... παράλληλη εφαρμογή και διατάξεων του ΓΟΚ 55...[ενώ] η προσθήκη νόμιμα εφάπτεται του πλαγίου ορίου αφού αυτό επιτρέπεται από τις διατάξεις του ΓΟΚ 1985. Ο μόνος όρος... είναι τα υπάρχοντα κτίρια... να υπολογισθούν στο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου που ισχύει κατά το χρόνο της προσθήκης. Δεν μπαίνει όρος τμήμα του παλιού ακαλύπτου να μην μετρήσει στον ακάλυπτο.". Εν όψει των

ανωτέρω, η υπόθεση υπεβλήθη με την διαδικασία του άρθρου 27 παρ. 2 του ΓΟΚ/1985 στον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ, ο οποίος, υιοθετώντας την από 02.02.2000 εισήγηση της ΔΟΚΚ προς το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και την διατυπωθείσα υπό του Συμβουλίου 65/23.03.2000 γνωμοδότηση, με την προσβαλλομένη απόφασή του έκρινε ότι: “Η ακάλυπτη λωρίδα πλάτους 1,0 έως 2,5 μ προς το Δυτικό όριο της ιδιοκτησίας [της αιτούσης] για να εξακολουθήσει να θεωρείται υποχρεωτικά ακάλυπτη θα πρέπει να διατηρούνται οι προϋποθέσεις του ΓΟΚ/55 βάσει των οποίων θεωρήθηκε υποχρεωτικά ακάλυπτος κατά την έκδοση της αδείας της υπάρχουσας οικοδομής ή να πληροί τις διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του Ν. 1577/85 περί ΓΟΚ.”.

5. Επειδή, στο άρθρο 23 του ΓΟΚ/1985 (ν. 1577/1985, Α΄ 210), ως ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο, ήτοι προ της τροποποίησης αυτού με τις διατάξεις του ν. 2831/2000 (Α΄ 140), υπό τον τίτλο “Προσθήκες”, ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: “1. Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο: α) Αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια και σύμφωνα με τους όρους αυτής... 2. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα σύμφωνα με την παρ. 1 επιτρέπεται προσθήκη καθ’ ύψος, αν δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις... 3. Ως ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις των ακάλυπτων χώρων για τον υπολογισμό της κάλυψης του οικοπέδου και της επιφάνειας που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης θεωρούνται εκείνες που ίσχυαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας των περιπτώσεων της παρ. 1. ...4. Προσθήκη κατ’ επέκταση σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο γίνεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, καθώς επίσης και τις ειδικές στην περιοχή ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Τα υπάρχοντα κτίρια, ανεξάρτητα από τη θέση τους στο οικόπεδο, υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου που ισχύει κατά το χρόνο της προσθήκης. 5. Σε περίπτωση οποιασδήποτε προσθήκης, η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής, κατά το χρόνο χορήγησης της άδειας οικοδομής.” Όπως δε εκτίθεται, μεταξύ άλλων, επί του ανωτέρω άρθρου 23 στην συνοδευούσα του ΓΟΚ/1985 αιτιολογική έκθεση με “το άρθρο αυτό καθορίζεται η έννοια του νομίμως υφισταμένου κτιρίου, που είναι απαραίτητη για την περίπτωση προσθηκών στο κτίριο, διευκρινίζεται το καθεστώς των προσθηκών σε νόμιμα υφιστάμενα κτίρια σε σχέση με το παλαιό και νέο καθεστώς δόμησης... Σε νομίμως υφιστάμενες οικοδομές ακάλυπτα τμήματα του οικοπέδου ή του κτιρίου που, βάσει προγενέστερων διατάξεων δεν υπολογίζονταν στην κάλυψη ή στο σ.δ. εξακολουθούν να αντιμετωπίζονται κατά τον ίδιο τρόπο.”.

6. Επειδή, η εφαρμογή των παρατεθεισών στην προηγούμενη σκέψη διατάξεων του άρθρου 23 του ΓΟΚ/1985 προϋποθέτει την ύπαρξη νομίμως υφισταμένου κτιρίου στο οποίο επιτρέπεται η καθ’ ύψος ή η κατ’ επέκταση προσθήκη. Εν προκειμένω δε, όπως ήδη εξετάθη, το κτίριο της αιτούσης για το οποίο εζητήθη η κατ’ επέκταση προσθήκη είχε προκύψει από τις πραγματοποιηθείσες κατ’ επέκταση και καθ’ ύψος προσθήκες σε κτίσμα ανεγερθέν προ του έτους 1923, δυνάμει των 28/1966, 308/1966 και 309/1966

οικοδομικών αδειών. Υπό τα ανωτέρω δεδομένα, το προϋπάρχον του χρόνου εκδόσεως της επιμάχου 157/1996 οικοδομικής αδειάς κτίριο της αιτούσης, στο οποίο με την άδεια αυτήν επετράπη η κατ' επέκταση προσθήκη, ανεγερθέν δυνάμει των προαναφερθεισών αδειών του έτους 1966, οι οποίες δεν έχουν ανακληθεί ή ακυρωθεί, ήταν εν πάση περιπτώσει νομίμως υφιστάμενο κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 23 του ΓΟΚ/1985 (πρβλ. ΣΕ 3837/1999). Εξ άλλου, κατά τα επίσης εκτεθέντα, για την έκδοση των οικοδομικών αδειών του έτους 1966 το εν λόγω οικόπεδο είχε θεωρηθεί ως διαμπερές οικόπεδο -με πρόσωπα στην μεν προς νότον αυτού πλευρά επί της προβλεπομένης από το σχέδιο οδού Ομήρου, στην δε προς βορράν πλευρά επί μη προβλεπομένης από το εγκεκριμένο σχέδιο οδού, η οποία όμως είχε χαρακτηριστεί με νομαρχιακή απόφαση ως διατηρητέα οδός, προϋφισταμένη του έτους 1923- και είχε δομηθεί δυνάμει των εφαρμοζομένων επί των διαμπερών οικοπέδων του συνεχούς οικοδομικού συστήματος ειδικών διατάξεων του ΓΟΚ/1955, βάσει των οποίων είχαν αφεθεί και οι ακάλυπτοι χώροι. Εν όψει των ανωτέρω και δεδομένου ότι, στο πλαίσιο της διαδικασίας η οποία απέληξε στην έκδοση της προσβαλλομένης υπουργικής αποφάσεως, κατά τον έλεγχο της 157/1996 οικοδομικής αδειάς από της απόψεως της τηρήσεως των προϋποθέσεων για την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 23 του ΓΟΚ/1985 -οι οποίες καθιερώνουν τον μη συνυπολογισμό στην κάλυψη του οικοπέδου, στο οποίο επιτρέπεται η προσθήκη, των υποχρεωτικώς αφεθέντων κατ' εφαρμογήν διαφορετικού πολεοδομικού καθεστώτος, ακαλύπτων χώρων- είχε τεθεί το ζήτημα εάν πράγματι το οικόπεδο για το οποίο είχαν εκδοθεί οι οικοδομικές άδειες του έτους 1966 ήταν διαμπερές, με την προαναφερθείσα 1692/2016 αναβλητική απόφαση του Δικαστηρίου, εζητήθη να διευκρινισθεί αν το οικόπεδο της αιτούσης είχε πρόσωπο και επί της χαρακτηρισθείσης ως προϋφισταμένης του έτους 1923, ζήτημα το οποίο, κατά τις διατάξεις του άρθρου 20 του νδ της 17.07.1923 (Α' 228), όπως αυτές έχουν ερμηνευθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας [ΣΕ 2983/2009 (7μ.) κ.ά.], προϋπέθετε, πλην άλλων, ότι υφίστατο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στην εν λόγω περιοχή προ της 16.01.1924.

7. Επειδή, σε συμμόρφωση προς την ανωτέρω απόφαση, απεστάλη στο Δικαστήριο το Υ.ΔΟΜ./06.12.2016 έγγραφο της Υπηρεσίας Δομήσεως Σάμου, στο οποίο βεβαιώνεται ότι στην περιοχή στην οποία ευρίσκεται το επίμαχο οικόπεδο και "η προς βορράν αυτού προϋφισταμένη του έτους 1923 οδός στην οποία έχει πρόσωπο [υπήρχε] εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως προ της 16-1-1924" -στο οποίο γίνεται αναφορά- αναθεωρηθέν το έτος 1939 και ότι το εν λόγω οικόπεδο είναι "σύμφωνα με τα στοιχεία του σχεδίου διαμπερές", διότι "συνορεύει νότια με οδό του σχεδίου πόλεως, βόρεια δε με οδό προϋπάρχουσα του έτους 1923", η οποία ανεγνωρίσθη ως διατηρητέα με την 11330/1980 νομαρχιακή απόφαση. Περαιτέρω, στο αυτό έγγραφο αναφέρεται ότι "οι άδειες για τα προϋπάρχοντα της 157/96 οικοδομικής άδειας κτίσματα στο [επίμαχο] οικόπεδο... μπορούσαν να χορηγηθούν, διότι εφ' όσον η οδός αυτή προϋπήρχε, συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις για την διατήρησή της χωρίς να "χρειάζεται έκδοση διαπιστωτικής πράξης διατήρησης... για να εκδοθεί άδεια" και

ότι, σε κάθε περίπτωση το τυχόν ρυμοτομούμενο τμήμα στην νότια πλευρά του οικοπέδου της αιτούσης προς την οδό Ομήρου, δεν εμπόδιζε ούτε την οικοδόμηση αυτού το έτος 1966, διότι “σε οικόπεδα με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστο χώρο αρκεί η εξασφάλιση του ελάχιστου προσώπου σε ένα από τους κοινόχρηστους χώρους” ούτε την θέση του ακάλυπτου, ο οποίος “στις άδειες του 1966 έπρεπε υποχρεωτικά να διαταχθεί σύμφωνα με τα στοιχεία του σχεδίου πόλεως δηλαδή με τις διατάξεις για διαμπερές οικόπεδο... σύμφωνα με την εγκύκλιο 28/1971 κατά την οποία σε οικόπεδα με περισσότερα του ενός πρόσωπα, με μια πρόσοψη... σε [διανοιγμένη] κοινόχρηστη οδό, ο ακάλυπτος θα διατάσσεται κατά θέση όπως όταν το οικόπεδο έχει όλες τις προσόψεις του... [ώστε να] ανταποκρίνεται στο σχέδιο πόλεως”. Από τα ανωτέρω βεβαιωθέντα υπό της Διοικήσεως (τα οποία δεν μπορούν να ανατρέψουν οι, περιλαμβανόμενοι στο κατατεθέν μετά την συζήτηση υπόμνημα, ισχυρισμοί του παρεμβαίνοντος, με τους οποίους αμφισβητείται η ύπαρξη εγκεκριμένου σχεδίου στην εν λόγω περιοχή χωρίς να προσκομίζονται στοιχεία προς απόδειξη αυτών) σε συνδυασμό με το παρατεθέν στην σκέψη 4 ιστορικό της υποθέσεως προκύπτει ότι οι προαναφερθείσες οικοδομικές άδειες του έτους 1966 ορθώς εξεδόθησαν για την ανοικοδόμηση του διαμπερούς οικοπέδου της αιτούσης, κατά το ισχύον στην περιοχή συνεχές οικοδομικό σύστημα και ότι, περαιτέρω, για την διάταξη των υποχρεωτικώς ακάλυπτων χώρων του εν λόγω οικοπέδου, ορθώς έτυχαν εφαρμογής οι ειδικές διατάξεις του άρθρου 21 παρ. 3 του ΓΟΚ/1955, οι οποίες επέβαλαν να αφεθεί η κρίσιμη εδαφική λωρίδα ακάλυπτη και σε επικοινωνία με τον προς βορράν ακάλυπτο χώρο, ο οποίος προέκυψε από την τοποθέτηση της προς την πλευρά αυτήν προσόψεως του κτιρίου ενδότερον της οικοδομικής γραμμής, σε απόσταση από αυτήν άνω των τριών (3) μέτρων.

8. Επειδή, κατά τις διατάξεις του άρθρου 23 του ΓΟΚ/1985, οι οποίες παρετέθησαν στην σκέψη 5, σε συνδυασμό με τα αναφερόμενα στην αιτιολογική έκθεση του νόμου επί του άρθρου αυτού, η προσθήκη κατ’ επέκταση επί κτιρίου, το οποίο έχει ανεγερθεί υπό διαφορετικό πολεοδομικό καθεστώς, πραγματοποιείται αποκλειστικώς βάσει των ρυθμίσεων του ΓΟΚ/1985 και των ισχυουσών στην συγκεκριμένη περιοχή ειδικών πολεοδομικών διατάξεων, ως ελάχιστες δε απαιτούμενες, κατά νόμον, διαστάσεις των ακάλυπτων χώρων για τον υπολογισμό της καλύψεως του οικοπέδου και της επιφανείας, η οποία προκύπτει από τον συντελεστή δομήσεως, θεωρούνται εκείνες οι οποίες ίσχυαν κατά την έκδοση της οικοδομικής αδείας του κτιρίου επί του οποίου πραγματοποιείται η προσθήκη. Περαιτέρω, ειδικώς για τον προσδιορισμό της επιτρεπομένης καλύψεως επί προσθήκης κατ’ επέκταση, οι ίδιες διατάξεις προβλέπουν ότι αρχικώς αφαιρούνται οι χώροι, οι οποίοι είχαν αφεθεί υποχρεωτικώς ακάλυπτοι βάσει του προϊσχύσαντος καθεστώτος και, ακολούθως, στο ποσοστό καλύψεως του οικοπέδου, το οποίο ισχύει κατά τον χρόνο της προσθήκης, υπολογίζεται το σύνολο των υφισταμένων κτισμάτων ανεξαρτήτως της θέσεώς τους. Κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, οι οποίες εφαρμόζονται αποκλειστικώς στην περίπτωση πραγματοποιήσεως προσθήκης κατ’ επέκταση, για να μην προσμετρηθούν στην

κάλυψη του οικοπέδου οι χώροι, οι οποίοι είχαν αφεθεί υποχρεωτικώς ακάλυπτοι κατ' εφαρμογήν του προγενεστέρου πολεοδομικού καθεστώτος, υπό το οποίο είχε ανεγερθεί το υφιστάμενο κτίριο επί του οποίου πραγματοποιείται η προσθήκη, αρκεί ο, κατά τα ανωτέρω, χαρακτήρας αυτών ως υποχρεωτικώς ακαλύπτων χώρων, στις διαστάσεις που έχουν, χωρίς να απαιτούνται άλλες επί πλέον προϋποθέσεις. Η αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή, κατά την οποίαν οι διατάξεις του άρθρου 23 του ΓΟΚ/1985 επιβάλλουν την συνδρομή και άλλων προϋποθέσεων για τον μη συνυπολογισμό των ως άνω ακαλύπτων χώρων στην κάλυψη του οικοπέδου, οδηγεί στην ταυτόχρονη εφαρμογή διαφορετικών πολεοδομικών καθεστώτων, η οποία έχει ως συνέπεια την δυσμενέστερη, εν σχέσει με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο πραγματοποιήσεως της προσθήκης πολεοδομικές διατάξεις, μεταχείριση των ιδιοκτητών οικοπέδων, τα οποία έχουν οικοδομηθεί υπό προγενέστερο καθεστώς.

9. Επειδή, όπως προκύπτει από το παρατεθέν στην σκέψη 4 ιστορικό της υποθέσεως, ορθώς, εν όψει των ανωτέρω, για τον προσδιορισμό της επιτρεπομένης καλύψεως της επιμάχου προσθήκης δεν υπελογίσθη ο επίδικος, ακάλυπτος χώρος. Και τούτο διότι, βάσει των διατάξεων του ΓΟΚ/1955 υπό το καθεστώς των οποίων είχαν εκδοθεί οι 28/1966, 308/1966 και 309/1966 οικοδομικές άδειες για την ανέγερση του υφισταμένου κτιρίου της αιτούσης επί του οποίου, με την 157/1996 οικοδομική άδεια επετράπη η προσθήκη κατ' επέκταση, απετέλει, όπως έγινε δεκτό στην σκέψη 7, υποχρεωτικώς ακάλυπτο χώρο, μη προσμετρούμενο στην κάλυψη του οικοπέδου της αιτούσης. Ο χώρος δε αυτός, εξακολουθεί να μην προσμετρείται στην κάλυψη και στην περίπτωση, όπως εν προκειμένω, κατά την οποίαν η τοποθέτηση της προσθήκης στο βόρειο τμήμα του οικοπέδου της αιτούσης, εν επαφή με τα δύο πλάγια όρια αυτού, κατ' εφαρμογήν των ρυθμίσεων του ΓΟΚ/1985, δεν επέτρεπε την διατήρηση της επικοινωνίας του με τον υπόλοιπο ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, δηλαδή την διατήρηση της προϋποθέσεως που επέβαλε ο ΓΟΚ/1955. Υπό τα δεδομένα αυτά, η προσβαλλομένη απόφαση, η οποία έθεσε ως προϋπόθεση για τον χαρακτηρισμό της επιδικού εδαφικής λωρίδος ως υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου την συνδρομή είτε της ως άνω προϋποθέσεως, είτε των προϋποθέσεων των άρθρων 8 και 9 του ΓΟΚ/1985 παρίσταται μη νόμιμη. Για τον λόγο επομένως αυτόν, βασίμως προβαλλόμενο, πρέπει να γίνει δεκτή η κρινομένη αίτηση ακυρώσεως, να ακυρωθεί η προσβαλλομένη απόφαση και να απορριφθεί, αντιστοίχως, η παρέμβαση, κατόπιν δε τούτου παρέλκει ως αλυσιτελής η εξέταση του ετέρου λόγου ακυρώσεως.

10. Επειδή, περαιτέρω, κατ' εκτίμηση των περιστάσεων, το Δημόσιο και ο παρεμβαίνων πρέπει να απαλλαγούν από την δικαστική δαπάνη της αιτούσης για την πρώτη συζήτηση της υποθέσεως.

11. Επειδή, κατόπιν της εκδικάσεως της αιτήσεως ακυρώσεως, η δίκη επί της δευτέρας υποθέσεως κατέστη άνευ αντικειμένου και πρέπει να καταργηθεί.

Νόμος και Φύση

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