

## **ΣΤΕ 2406/2019 [ΠΑΡΑΝΟΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΆΔΕΙΑ ΓΙΑ ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΤΗ ΡΟΔΟΠΟΛΗ]**

### **Περίληψη**

- Η θέση “Μπάλα” του αγροκτήματος “Σταμάτα” χρησιμοποιήθηκε ως χώρος αστικής εγκαταστάσεως των αποκατασταθέντων, διαμορφώθηκε δε σταδιακά στη θέση αυτή ο οικισμός της Ροδόπολης, στον οποίο έτυχαν εφαρμογής οι διατάξεις του Β.Δ. της 25.8/1.9.1969 (Δ΄ 164) «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων οικισμών εχόντων εγκεκριμένον ρυμοτομικόν σχέδιον». Αυτήν ακριβώς την πραγματική κατάσταση επεχείρησε να αποτυπώσει ο ν.3304/2002 ορίζοντας ότι η επίμαχη οριστική διανομή κληροτεμαχίων θεωρείται εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο αγροτικού οικισμού και αυτήν την κατάσταση επεχείρησε να ρυθμίσει εισάγοντας με το άρθρο 9 παρ. 4 του ν. 3044/2002 νέους αυστηρότερους όρους δόμησης. Με τα δεδομένα αυτά, ουδόλως αποκλείεται στο νομοθέτη η δυνατότητα να ρυθμίσει με τυπικό νόμο, κατά τρόπο γενικό και απρόσωπο, την πολεοδομική κατάσταση του οικισμού, εγκρίνοντας γι' αυτόν σχέδιο πόλεως, προς άρση των μέχρι τότε διχογνωμιών και αμφισβητήσεων. Η για τους ανωτέρω δε λόγους δυνατότητα αυτή του νομοθέτη δεν εξαρτάται από το εάν η προϊσχύουσα για τον οικισμό νομική κατάσταση εξομοιούτο ή όχι προς εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, αφού η παρέμβαση αυτή έγινε ακριβώς για την άρση των σχετικών αμφισβητήσεων, ενόψει και του ότι η πολιτεία, για μακρά σειρά ετών, μεταχειριζόταν νομικώς τον οικισμό ως έχοντα σχέδιο πόλεως και εξέδιδε οικοδομικές άδειες με την αντίληψη αυτή. Τούτο δε πολλώ μάλλον, εφόσον, αντιμετωπιζόμενες κατά τρόπο γενικό, ως σύνολο, και ανεξάρτητα από επί μέρους τυχόν ρυθμίσεις, οι εισαχθείσες πολεοδομικές ρυθμίσεις, ειδικότερα δε οι όροι και περιορισμοί δομήσεως, βελτιώνουν την πολεοδομική κατάσταση του οικισμού ως ευνοϊκότεροι για το οικιστικό περιβάλλον, σε σχέση με την προϋπάρχουσα κατάσταση. Επομένως, έσφαλε η εκκαλουμένη απόφαση που έκρινε αντιθέτως και για το λόγο αυτόν, ο οποίος προβάλλεται βασίμως από την εκκαλούσα, πρέπει να εξαφανισθεί και να δικασθεί περαιτέρω η αίτηση ακυρώσεως.

Ως συμπροσβαλλόμενες με την αίτηση ακυρώσεως πρέπει να θεωρηθούν οι πράξεις αναθεωρήσεως, δεδομένου ότι και οι πράξεις αυτές έχουν ως νόμιμο έρεισμα τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 4 του ν.3044/2002 και, κατά τα προεκτεθέντα, επέφεραν επουσιώδεις τροποποιήσεις στην αρχική οικοδομική άδεια της ίδιας πολεοδομικής υπηρεσίας.

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, στον επίμαχο οικισμό της Ροδόπολης, πριν από την έναρξη ισχύος του ΓΟΚ/1985 ίσχυε το οικοδομικό σύστημα των πτερύγων. Ενόψει των ανωτέρω, νομίμως επετράπη με την προσβαλλόμενη

οικοδομική άδεια η ανέγερση της επίμαχης οικοδομής χωρίς να τηρηθεί απόσταση Δ, δεδομένου ότι, ανεξαρτήτως της ανέγερσης των οικοδομών των αιτούντων με νόμιμη οικοδομική άδεια ή όχι, γεγονός που αμφισβητείται από την παρεμβαίνουσα κοινοπραξία και τον παρεμβαίνοντα ιδιοκτήτη, αλλά και του αν οι αιτούντες είχαν ανεγείρει τις οικοδομές τους στο όριο με το γειτονικό οικόπεδο ή σε απόσταση 2,5 μ. από αυτό, εφόσον οι οικοδομές τους έχουν ανεγερθεί με προϊσχύουσες του ΓΟΚ/1985 διατάξεις, υπό την ισχύ των οποίων το επικρατούν στην περιοχή οικοδομικό σύστημα δόμησης ήταν το σύστημα των πτερύγων, δηλαδή σύστημα που δεν επέβαλε την υποχρεωτική τήρηση ακάλυπτων αποστάσεων από τα κοινά όρια των οικοπέδων, εφαρμόζεται ήδη ως προς το όμορο ακάλυπτο οικόπεδο η αρχή της ελεύθερης τοποθέτησης της οικοδομής και δεν επιβάλλεται η υποχρέωση τήρησης απόστασης Δ. Επομένως ο λόγος, με τον οποίο προβάλλεται, διότι με την προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια δεν τηρήθηκε απόσταση Δ, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

Υπόγειος χώρος, ο οποίος δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης, είναι, κατά ΓΟΚ/1985, μόνο εκείνος που προορίζεται για βοηθητικές χρήσεις και του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει, σε κανένα της σημείο και χωρίς καμία εξαίρεση το 1,5 μ. από τη στάθμη του εδάφους, όπως αυτή διαμορφώνεται οριστικά, ενώ χώρος βοηθητικών χρήσεων, ο οποίος καταλαμβάνει τμήμα ορόφου, το οποίο είναι υπόγειο κατ' άρθρο 2 παρ. 24 του ΓΟΚ εν όψει της θέσεώς του σε σχέση με την οριστική στάθμη του εδάφους, τότε μόνο δεν προσμετράται στο συντελεστή δομήσεως, εφ' όσον εξασφαλίζεται ο διαχωρισμός του εν λόγω τμήματος από τον υπόλοιπο όροφο, εξυπηρετούντα άλλες χρήσεις, με τοίχο κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα αποκλείοντα την δυνατότητα επικοινωνίας και λειτουργικής διασυνδέσεως.

Ενόψει των αναφερομένων στην τεχνική έκθεση που υποβλήθηκε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου από τους αιτούντες, στην οποία συνομολογείται ο μη διαχωρισμός των υπογείων, αλλά και του επικλινούς και της στάθμης του φυσικού και διαμορφωμένου εδάφους επί του οποίου ανεγείρονται οι εννέα επίδικες μεζονέτες, δεν προκύπτει ότι η Διοίκηση εξέτασε αν όλα ή ορισμένα μόνον από τα υπόγεια δεν θα πρέπει να προσμετρηθούν στο συντελεστή δόμησης. Με τα δεδομένα αυτά, η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια και οι αναθεωρήσεις της δεν αιτιολογούνται, κατά τούτο, νομίμως και ο σχετικός λόγος ακυρώσεως πρέπει να γίνει δεκτός.

Κατά την ανέγερση οικοδομής, οι τυχόν επιτρεπόμενες από τον νόμο επεμβάσεις επί της φυσικής στάθμης του εδάφους στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, από τις οποίες είναι ενδεχόμενο να επηρεάζεται και το τελικό νόμιμο ύψος της οικοδομής, επιτρέπονται μόνον αν είναι αναγκαίες για την προσαρμογή του κτηρίου στο έδαφος, όχι δε και στην αντίστροφη περίπτωση, δηλαδή για την προσαρμογή του εδάφους στις διαστάσεις και τα λοιπά τεχνικά χαρακτηριστικά που επιθυμεί να προσδώσει στο κτήριο ο κατασκευαστής του. Αντίθετη, άλλωστε, ερμηνευτική εκδοχή θα επέτρεπε στον κατασκευαστή του κτηρίου να αναδιαμορφώσει εκείνος, ανάλογα με τον τρόπο

κατασκευής που επιλέγει, ουσιώδεις όρους δομήσεως του κτηρίου, καταστρατηγώντας, έτσι, τις αντίστοιχες προβλέψεις του πολεοδομικού νομοθέτη, που θεσπίστηκαν για την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβιώσεως στην περιοχή.

Η, ενόψει του πραγματικού της συγκεκριμένης υποθέσεως, προσβαλλόμενη πράξη και οι αναθεωρήσεις της παρίστανται μη νομίμως αιτιολογημένες, αφού, σε συνδυασμό με τα εκτεθέντα στη σκέψη 15, η Διοίκηση επιτρέπει, χωρίς ειδικότερη αιτιολόγηση, την προσαρμογή του φυσικού εδάφους στο κτήριο και ειδικότερα στην υφιστάμενη και “δεσμευτική” κατά τον κατασκευαστή “στάθμη του δαπέδου του γκαράζ”, η οποία “δεν επιτρέπει την περαιτέρω βύθιση του υπόλοιπου υπογείου”. Επομένως, ο σχετικός λόγος ακυρώσεως του δικογράφου των προσθέτων λόγων πρέπει να γίνει δεκτός. Πρέπει δε να ακυρωθεί εν μέρει η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια και οι συμπροσβαλλόμενες αναθεωρήσεις της λόγω του μη υπολογισμού των υπογείων στο συντελεστή δομήσεως και λόγω του ύψους των επιχώσεων.

**Πρόεδρος:** Αθ. Ράντος

**Εισηγητής:** Π. Καρλή

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