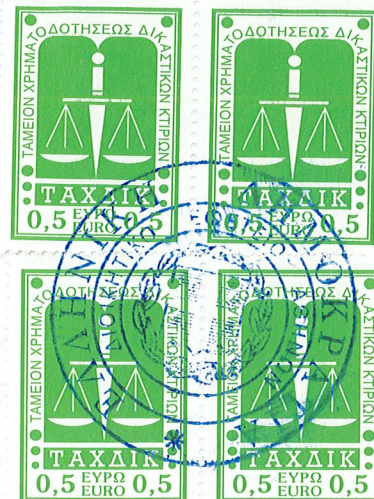




ΤΟ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΑΚΥΡΩΤΙΚΟΣ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ

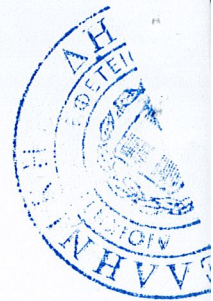
Τμήμα Γ΄

Με μέλη τις : Ιωάννα Δάμπαση, Πρόεδρο Εφετών Διοικητικών Δικαστηρίων, Ιουλία Γεωργούλια και Νικολίτσα Αναγνωστοπούλου, Εφέτες Διοικητικών Δικαστηρίων,

συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 8 Ιουνίου 2022 με γραμματέα την Βασιλική Μπίζα, δικαστική υπάλληλο, για να δικάσει την από 11 Σεπτεμβρίου 2020 αίτηση ακύρωσης (ΑΚ 1229/11.09.2020)

του Εμμανουήλ Σοφιολάκη του Νικολάου, κατοίκου Αθηνών (οδός Καπνικαρέας αρ. 14), για τον οποίο παρέστη ο δικηγόρος Σπυρίδων Φυλακτόγλου, τον οποίο διόρισε με προφορική δήλωσή του στο ακροατήριο,

κατά των : 1) Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας, για τον οποίο παρέστη η δικηγόρος Άννα-Μαρία Τσικίνη, διορισμένη με την 146/2021 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου, η οποία κατέθεσε την ΔΠΡ 4543/02.06.2022 δήλωση, σύμφωνα με το άρθρο 26 του ν. 4509/2017, περί μη εμφανίσεώς της, 2) Δήμου Σαρωνικού, για τον οποίο παρέστη ο δικηγόρος Σπυρίδων Χρυσοφώτης, διορισμένος με την 411/2021 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου και το 11.773/06.06.2022 συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο της Συμβολαιογράφου Χολαργού Μαρίας Ζαφειροπούλου, ο οποίος κατέθεσε την ΔΠΡ 4651/07.06.2022 δήλωση, σύμφωνα με το άρθρο 26 του ν. 4509/2017, περί μη εμφανίσεώς του, 3) Περιφέρειας Αττικής, για την οποία παρέστη η δικηγόρος Σταματίνα Σκουλά, διορισμένη με το 11.181/10.09.2019 συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας Μουμούζια και 4) Υπουργού



Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για τον οποίο παρέστη η Πάρεδρος του Ν.Σ.Κ. Χριστίνα Γιωτοπούλου.

Κατά τη δημόσια συζήτηση που ακολούθησε, μετά την προεκφήνηση, ο πληρεξούσιος του αιτούντος και οι αντιπρόσωποι των καθ' ων, που παρέστησαν, δήλωσαν, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 33 π. δ/τος 18/1989 (φ. Α'8), που προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 32 του ν.3772/2009 (φ. Α'112), ότι δεν θα προβούν σε προφορική ανάπτυξη της υπόθεσης.

Η υπόθεση συζητήθηκε, με ανάγνωση από την εισηγήτρια Εφέτη Δ.Δ. Νικολίτσα Αναγνωστοπούλου της σχετικής έκθεσής της.

Μετά τη συνεδρίαση, το Δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη και αφού μελέτησε τη δικογραφία και τις σχετικές διατάξεις αποφασίζει τα εξής:

1. Επειδή, για την άσκηση της κρινόμενης αίτησης έχει κατατεθεί παράβολο ποσού 154 ευρώ (βλ. το με αριθ. 349716686950 1110 0076/11.09.2020 e-παράβολο της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων). Συνεπώς, το μη οφειλόμενο παράβολο ποσού τεσσάρων ευρώ πρέπει να επιστραφεί στον αιτούντα ανεξαρτήτως εκβάσεως της δίκης (Σ.τ.Ε. 5450/2012, 3846/2008, 491/2007).

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση : α) της 137265/09.07.2020 οικοδομικής άδειας της Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας, που αφορά στην κατασκευή «Νέας Διώροφης Κατοικίας με Δώμα», επί ενός οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου κατά παρέκκλιση, εκτάσεως 610,65 τ.μ., ιδιοκτησίας των Χάρη Περιάλη και Κωνσταντίνας Γραβάνη (κατά 50% έκαστος εξ αδιαιρέτου), επί της οδού Βελισσαρίου, στην περιοχή «Λαγονήσι» του Δήμου Σαρωνικού και συγκεκριμένα στο Ο.Τ. 14 της πολεοδομικής ενότητας «Λαγονησίου» του Δήμου Καλυβίων Θορικού (Ν. Αττικής), β) της 229/2007 οικοδομικής άδειας του Πολεοδομικού Γραφείου του Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας, που αφορά στην ανέγερση νέας κατοικίας, ιδιοκτησίας Μιχαήλ Πυραλή, επί της ίδιας ως άνω οδού και στο ίδιο ως άνω



Αριθμός απόφασης: 2038/2022

Ο.Τ., γ) της 10195/1779/29.7.2002 απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής περί κυρώσεως της πράξεως εφαρμογής της πολεοδομικής ενότητας Λαγονησίου του Δήμου Καλυβίων-Θορικού και ήδη Δήμου Σαρωνικού αναφορικά με την θέση «Κίτεζα», δ) της 6786/1150/16.05.2003 περί ορθής επανάληψης της αρχικής ως άνω απόφασης κύρωσης πράξης εφαρμογής του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής και ε) της 7146/1298/30.05.2005 διορθωτικής πράξης απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής ενότητας «Λαγονησίου» του Δήμου Καλυβίων-Θορικού και ήδη Σαρωνικού, αναφορικά με την θέση «Κιτέζα».

3. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση δεν προσβάλλεται πράξη του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Συνεπώς, η παράσταση του τελευταίου κατά τη συζήτηση της υπόθεσης λογίζεται ως προφορική παρέμβασή του, ως εποπτεύοντος για τα πολεοδομικά θέματα το Δήμο Μαρκόπουλου Μεσογαίας, υπέρ του κύρους των υπό στοιχεία α' και β' προσβαλλομένων πράξεων, σύμφωνα με το άρθρο 2β του π.δ. 18/1989 (Α' 8).

4. Επειδή, ο Δήμος Σαρωνικού δεν νομιμοποιείται παθητικώς στην παρούσα δίκη, δοθέντος ότι δεν προσβάλλεται πράξη ή παράλειψή του. Συνεπώς, πρέπει να κηρυχθεί άκυρη η παράστασή του και να αποβληθεί από τη δίκη (πρβλ. ΣτΕ 1939/2019 σκ. 6, 2418/2018, 2703/2018).

5. Επειδή, ο αιτών, φερόμενος κύριος όμορου οικοπέδου με τα οικόπεδα, για τα οποία εκδόθηκαν οι υπό στοιχεία α' και β' προσβαλλόμενες οικοδομικές άδειες, με έννομο συμφέρον ασκεί την κρινόμενη αίτηση.

6. Επειδή, η κατά το άρθρο 46 παρ. 1 του π.δ. 18/1989 (Α' 8) εξηκονθήμερη προθεσμία για την άσκηση αίτησης ακυρώσεως κατά ατομικής διοικητικής πράξης μη δημοσιευτέας, η οποία δεν έχει κοινοποιηθεί στον ενδιαφερόμενο, αρχίζει από τότε που αυτός έλαβε πλήρη γνώση της έκδοσης της πράξης και του περιεχομένου της· το δε συγκεκριμένο χρονικό σημείο της πλήρους γνώσης μπορεί να τεκμαίρεται κατ' εκτίμηση των περιστάσεων κάθε υπόθεσης. Ειδικώς, επί προσβολής άδειας ανέγερσης οικοδομής, για την



έναρξη της ανωτέρω προθεσμίας απαιτείται γνώση όχι μόνο της έκδοσης, αλλά και του περιεχομένου της άδειας ως προς τα βασικά στοιχεία και χαρακτηριστικά του κτηρίου και της χρήσης του· η γνώση δε αυτή συναρτάται και με τις πλημμέλειες που αποδίδονται στην προσβαλλόμενη πράξη και το έννομο συμφέρον επί του οποίου θεμελιώνεται η άσκηση του ενδίκου βοηθήματος. Προκειμένου δε να εκφέρουν σχετική κρίση, τα δικαστήρια εκτιμούν τα στοιχεία του φακέλου, λαμβάνουν δε υπόψη και το χρονικό διάστημα που παρήλθε από την έκδοση της πράξης ή την έναρξη ή το τέλος των οικοδομικών εργασιών, σε συνδυασμό προς το εύλογο ενδιαφέρον του ασκούντος την αίτηση ακυρώσεως να λάβει πληροφορίες για την έκδοση της οικοδομικής άδειας και το περιεχόμενό της (πρβλ. ΣτΕ 3381/2015 σκ. 5 2036/2011 Ολομ., 2065/2007).

7. Επειδή, η έκδοση της υπό στοιχείο β' οικοδομικής άδειας του Πολεοδομικού Γραφείου του Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας, που αφορά στην ανέγερση νέας κατοικίας, ιδιοκτησίας Μιχαήλ Πυραλή, σε παρακείμενο με το οικόπεδο του αιτούντος, οικόπεδο στο ως άνω Ο.Τ. 14 της πολεοδομικής ενότητας «Λαγονησίου» του Δήμου Καλυβίων Θορικού, εχώρησε σε χρόνο που απέχει δέκα τρία έτη από την άσκηση της κρινόμενης αιτήσεως ακυρώσεως. Περαιτέρω, όπως αναφέρεται στη σελίδα 8 της υπό κρίση αιτήσεως με την άδεια αυτή επιτράπη η ανέγερση νέας οικοδομής, η οποία «ολοκληρώθηκε και ηλεκτροδοτήθηκε το έτος 2009». Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με το εύλογο ενδιαφέρον του αιτούντος, για την ιδιοκτησία του, δοθέντος ότι είναι ιδιοκτήτης γειτονικής κατοικίας, καθιστά, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, εκπρόθεσμη την άσκηση της κρινόμενης αιτήσεως ακυρώσεως κατά της ως άνω οικοδομικής άδειας. Αντιθέτως, η αίτηση ακυρώσεως ασκείται παραδεκτώς από την άποψη αυτή, κατά της αναφερόμενης στο δικόγραφο της αιτήσεως ακυρώσεως υπό στοιχείο α' οικοδομικής άδειας της Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας, που αφορά στην κατασκευή «Νέας Διώροφης Κατοικίας με Δώμα», ιδιοκτησίας των Χάρη Περιάλη και Κωνσταντίνας Γραβάνη.

8. Επειδή, περαιτέρω, όπως προκύπτει από το διοικητικό φάκελο που ο Δήμος Σαρωνικού απέστειλε στο Δικαστήριο, με την 45/2014 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής (απόσπασμα από το πρακτικό της 6/2014 συνεδρίασης της εν λόγω Επιτροπής, που και ο αιτών προσκομίζει) εγκρίθηκε η ανάρτηση της πρότασης τροποποίησης στο Ο.Τ. 14 Λαγονησίου, αφού προηγουμένως ελήφθη υπόψη η 20878/3.10.2014 αίτηση του αιτούντος, με την οποία ο τελευταίος ζήτησε την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Β' Κατοικίας «ΛΑΓΟΝΗΣΙ» Καλυβίων στο συγκεκριμένο Ο.Τ. Και τούτο, διότι κατά την ως άνω απόφαση, όπως αναφέρεται στην αίτηση αυτή, προ της ένταξης στο σχέδιο πόλεως το οικόπεδό του επικοινωνούσε με την οδό Βελισσαρίου, από δίοδο πλάτους 4,5 μ., μετά δε την κύρωση της πράξης εφαρμογής το οικόπεδό του επικοινωνεί με την οδό Βελισσαρίου από δίοδο αποκλειστικής χρήσης πλάτους μόνο 2,6 μ. και μήκους 17 μ., η δε εξυπηρέτηση του οικοπέδου από τόσο στενή δίοδο είναι προβληματική από όλες τις απόψεις, για το λόγο δε αυτό πρότεινε τη δημιουργία δρόμου (αδιέξοδου) πλάτους 4,5 μ. και μήκους 36 μ., που θα εξυπηρετεί εκτός από το δικό του οικόπεδο και δύο ακόμη γειτονικά. Από τα ανωτέρω, σε συνδυασμό με το εύλογο ενδιαφέρον του αιτούντος, προκύπτει η πλήρης γνώση των υπό στοιχεία γ', δ' και ε' προσβαλλόμενων πράξεων, εκ μέρους του, σε χρόνο απέχοντα πέραν των 60 ημερών από την άσκηση της κρινόμενης αιτήσεως (18 έτη για την υπό στοιχείο γ' προσβαλλομένη, 17 έτη για την υπό στοιχείο δ' προσβαλλομένη και 15 έτη για την υπό στοιχείο ε' προσβαλλομένη).

9. Επειδή, στο Κεφάλαιο Γ' του Μέρους ΙΙΙ του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας [Κ.Β.Π.Ν.] (π.δ. της 14/27.7.1999, Δ' 580), με τον τίτλο "Τακτοποίηση και προσκύρωση οικοπέδων", ορίζονται τα εξής: Άρθρο 300 παρ. 1 και 2: "1. Πριν από την ανέγερση οποιασδήποτε οικοδομής και γενικά την εκτέλεση οποιωνδήποτε εγκαταστάσεων [...] απαιτείται τακτοποίηση του οικοπέδου στο οποίο θα εκτελεσθούν τα έργα. 2. Η τακτοποίηση των οικοπέδων ενεργείται μεταβαλλομένων εν ανάγκη αυτών κατά τη θέση, το σχήμα και το μέγεθος, έτσι ώστε κάθε ένα από αυτά να αποκτήσει διάταξη που

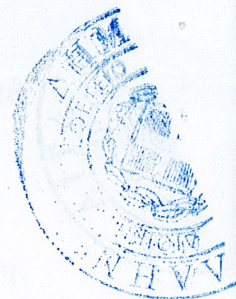


να ανταποκρίνεται πληρέστερα στις ανάγκες και τον σκοπό της χρησιμοποίησης αυτού και του συνόλου των οικοδομήσιμων οικοπέδων που βρίσκονται στην ίδια πόλη, κώμη κτλ. ή απλώς αυτών που βρίσκονται στην ίδια περιοχή και διέπονται από κοινές διατάξεις. Κατά την τακτοποίηση αυτή αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή των τμημάτων των τακτοποιητέων οικοπέδων που καταλαμβάνονται από οικοδομές. Δεν περιλαμβάνονται στην έννοια των οικοδομών και δεν παρακωλύουν την τακτοποίηση κινητές εγκαταστάσεις ..." (βλ. και τις κωδικοποιούμενες διατάξεις του άρθρου 42 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, "περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών", Α' 228). Άρθρο 301: "1. Κάθε οικόπεδο του οποίου το μετά τη ρυμοτομία υπολειπόμενο τμήμα δεν έχει τουλάχιστον το οριζόμενο από τα άρθρα 243 και 244 ή από τις κείμενες διατάξεις για την περιοχή εμβαδόν ή έχει μεν τούτο, αλλά στερείται των απαιτούμενων ελάχιστων διαστάσεων [...] ή παρόλο που από άποψη εμβαδού και διαστάσεων είναι άρτιο, δεν έχει [...] την κατάλληλη θέση (στερείται προσώπου σε οδό), η δε τακτοποίησή του και στις δύο τελευταίες περιπτώσεις καθίσταται ανέφικτη, θεωρείται μη οικοδομήσιμο και αφαιρούμενο αναγκαστικά από τον ιδιοκτήτη, προσκυρώνεται σε κάποιο από τα γειτονικά οικοδομήσιμα οικόπεδα, για να αποτελέσει με αυτό ενιαίο οικόπεδο. Εάν παράκεινται περισσότερα από ένα τέτοια οικόπεδα, τα μεν προσκυρώνονται στα δε, ή και όλα συνενώνονται μεταξύ τους για σχηματισμό ενός ή περισσότερων οικοδομήσιμων οικοπέδων. Στις περιπτώσεις αυτές επιτρέπεται η προσκύρωση ενός μη οικοδομήσιμου οικοπέδου σε άλλα περισσότερα, αφού προηγουμένως αυτά τεμαχισθούν [...] 2. [...] 6. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία οφείλει να ειδοποιεί με πρόσκλησή της τους ενδιαφερομένους, πριν από τη σύνταξη των κατά τα παραπάνω πράξεων προσκύρωσης, για να διακανονίσουν σε ένα μήνα από την κοινοποίηση της πρόσκλησης τα σχετικά με την προσκύρωση με ιδιωτικά συμφωνητικά μεταξύ τους και, σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της προθεσμίας αυτής, προβαίνει η ίδια στις ενέργειες που καθορίζονται στα επόμενα άρθρα" (βλ. και τις κωδικοποιούμενες διατάξεις των άρθρων 43, 44,



45 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 και του άρθρου 6 παρ. 2, 3 του ν. 651/1977, Α' 207). Άρθρο 303: "1. Κατά την τακτοποίηση οικοπέδων στα ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σε εκείνα που εγκρίνονται κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7-16.8.1923, εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού [...] πρέπει στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου να εγγράφεται κάτοψη κτηρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ. Οικόπεδο που δεν έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις τακτοποιείται με τα γειτονικά σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου [...] 2. Δεν επιτρέπεται η δόμηση, ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο [...] αν για οποιονδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση. 3. [...] 6. Τμήματα οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου που δεν επιδέχονται εν όλω ή εν μέρει τακτοποίηση αφαιρούνται αναγκαστικά και προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα [...] 7. [...]" Άρθρο 304 παρ. 1 και 3: "1. Οι κατά τα παραπάνω τακτοποιήσεις και προσκυρώσεις ενεργούνται με πράξεις της αρμόδιας υπηρεσίας, η οποία ενεργεί με αίτηση των ενδιαφερομένων ή και αυτεπάγγελτα. Στην πράξη αυτή καθορίζονται με πρόχειρο κτηματολογικό διάγραμμα όλα τα ακίνητα που υφίστανται οποιαδήποτε μεταβολή από την τακτοποίηση ή την προσκύρωση και οι μεταβολές αυτές. 2. ... 3. Σε περίπτωση που, για οποιοδήποτε λόγο, είναι αδύνατη η σύνταξη της πράξης, εφαρμόζεται η διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 277 και αναφέρεται ρητά σε σχετικό πρωτόκολλο αν το αδύνατο οφείλεται στις διατάξεις του άρθρου 301" (βλ. και τις κωδικοποιούμενες διατάξεις του άρθρου 46 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923).

10. Επειδή, από τον συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων συνάγονται τα εξής: Η κατά τις προαναφερθείσες διατάξεις τακτοποίηση, αποβλέπουν 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 (ΣτΕ 1701/2016, 382/1999). Πριν από την έκδοση δε της άδειας οικοδομής, η αρμόδια πολεοδομική αρχή οφείλει να εξετάζει εάν συντρέχει περίπτωση τακτοποίησης είτε του οικοπέδου για το οποίο ζητείται η άδεια είτε των ομόρων και εν γένει των γειτονικών οικοπέδων, επιδιώκοντας, καταρχήν, τη δημιουργία αρτίων και οικοδομησίμων κατά τον κανόνα, οικοπέδων. Συγκεκριμένα, πριν από την έκδοση άδειας οικοδομής απαιτείται η διενέργεια, εκ μέρους της Διοίκησης, ειδικής και εμπειριστατωμένης έρευνας ως προς τη δυνατότητα τακτοποίησης, από πλευράς αρτιότητας, σχήματος και γενικά καταλληλότητας για την πληρέστερη δομική εκμετάλλευση, όχι μόνο του οικοπέδου στο οποίο αφορά η υπό έκδοση άδεια, αλλά και όλων των όμορων προς αυτό και εν γένει γειτονικών οικοπέδων, ώστε να διαπιστωθούν και να ικανοποιηθούν όλες οι ανάγκες τακτοποιήσεων και προσκυρώσεων που τυχόν αναφύονται πριν ανεγερθούν οικοδομές και να εκδοθεί, με βάση τις διαπιστώσεις της έρευνας, αιτιολογημένη πράξη, με την οποία είτε ενεργείται η τακτοποίηση είτε διαπιστώνεται το ανέφικτο εάν, ενόψει της πραγματικής κατάστασης, η τακτοποίηση δεν καθίσταται δυνατή. Ειδικότερα, εάν κατά την έρευνα διαπιστωθεί ότι η ανοικοδόμηση του οικοπέδου, στο οποίο αφορά η ζητηθείσα άδεια οικοδομής, θα εμποδίσει ή θα δυσχεράνει την τακτοποίηση των γειτονικών οικοπέδων, η άδεια δεν μπορεί να χορηγηθεί πριν ικανοποιηθούν, με την ολοκλήρωση της σχετικής διοικητικής διαδικασίας, όλες οι διαπιστωθείσες ανάγκες τακτοποιήσεων. Αντιθέτως, εάν η Διοίκηση διαπιστώσει, αιτιολογώντας κατά τρόπο ειδικό και πλήρη την σχετική κρίση της, ότι η ανέγερση οικοδομής στο υπό ανοικοδόμηση οικόπεδο δεν θα εμποδίσει ούτε θα δυσχεράνει την μελλοντική τακτοποίηση των ομόρων και γειτονικών εν γένει οικοπέδων, προβαίνει στη χορήγηση της άδειας οικοδομής, εφόσον, βεβαίως, συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Εάν, όμως,



Αριθμός απόφασης: 2038/2022

και στην τελευταία αυτή περίπτωση, η Διοίκηση διατηρεί αμφιβολίες ως προς το εφικτό των αναγκαίων τακτοποιήσεων από οποιαδήποτε άλλη άποψη, η χορήγηση της άδειας οικοδομής δεν μπορεί, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, να χωρήσει πριν αρθούν τα προσκόμματα που διαπιστώνει η Διοίκηση στη διενέργεια τακτοποιήσεων. Εάν δε η τακτοποίηση είναι νομικώς αδύνατη, λόγω του γεγονότος ότι τμήματα των ομόρων οικοπέδων καταλαμβάνονται από οικοδομές, η πολεοδομική αρχή προσκαλεί τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες και συντάσσει πρωτόκολλο, με το οποίο διαπιστώνεται το αδύνατο της τακτοποίησης και το οποίο υπογράφεται από τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες, εκτίθεται στο πολεοδομικό γραφείο και κυρώνεται αρμοδίως. Κατά συνέπεια, 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, κατά την ανωτέρω διαδικασία, πρωτοκόλλου, με το οποίο διαπιστώνεται η αδυναμία τακτοποίησης (ΣτΕ 2298/2018 σκ. 5, 1701/ 2016, πρβλ. ΣτΕ 1105/2016, 98/2016, 1727/2012, 1174/2011, 2723/2001, 3700/1999, 4328/1998, 3132/1995, 2173/1993, 409/1992). Εξάλλου, 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 κοινόχρηστο χώρο του σχεδίου, ζητείται δε άδεια για την ανέγερση οικοδομής σε παρακείμενο οικόπεδο (ΣτΕ 2298/2018 σκ. 5, 1174/2011, 2221/2003).

11. Επειδή, περαιτέρω, ο ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ Α' 79) στο άρθρο 7 παρ. 7 ορίζει : «7. Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το άρθρο 25 του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, αν για οποιονδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της



πολεοδομικής υπηρεσίας, η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση».

12. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής : Με το π.δ. 27.12.1995 (ΦΕΚ 50 Δ'/19.01.1996) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη της πολεοδομικής ενότητας «Λαγονησίου» του Δήμου Καλυβίων – Θορικού Ν. Αττικής και ήδη Δήμου Σαρωνικού, στο άρθρο 5 του οποίου, περαιτέρω, καθορίσθηκαν οι όροι δομήσεως και περιορισμοί και συγκεκριμένα ορίστηκε ότι τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων ορίζονται ως εξής: 1. Ελάχιστο πρόσωπο: δώδεκα (12) μέτρα, ελάχιστο εμβαδόν: χίλια (1.000) τ. μέτρα. Σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης έγκρισης του σχεδίου πόλης συντάχθηκε αρμοδίως η Πράξη Εφαρμογής της πολεοδομικής ενότητας «Λαγονησίου» του Δήμου Καλυβίων – Θορικού στη θέση «Κίτεζα» του Ν. Αττικής, η οποία κυρώθηκε με την υπό στοιχείο (γ) προσβαλλόμενη πράξη, η οποία έχει νομίμως μεταγραφεί στα οικεία βιβλία του υποθηκοφυλακείου Κερατέας, στις 24.09.2002 (τόμος 442 και αύξ. αριθμός 133), όπως αυτή επαναλήφθηκε ορθώς με την υπό στοιχείο (δ) προσβαλλόμενη πράξη. Η υπό στοιχείο (β) προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκόπουλου Μεσογαίας αφορά στην ανέγερση νέας κατοικίας, ιδιοκτησίας Μιχαήλ Πυραλή στο υπ' αριθ. (011) οικόπεδο, τελικής επιφάνειας 253,974 τ.μ. επί της οδού Βελισσαρίου στην περιοχή «Λαγονήσι» του Δήμου Σαρωνικού και συγκεκριμένα στο Ο.Τ. 14 της πολεοδομικής ενότητας «Λαγονησίου» του Δήμου Καλυβίων Θορικού. Η υπό στοιχείο (α) προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας αφορά στην ανέγερση νέας κατοικίας, ιδιοκτησίας Χάρη Περιάλη και Κωνσταντίνας Γραβάνη στο υπ' αριθ. (002) οικόπεδο, τελικής επιφάνειας 667,00 τ.μ. επί της ίδιας οδού στην ίδια ως άνω περιοχή και στο ίδιο ως άνω Ο.Τ. Ο αιτών φέρεται ως ιδιοκτήτης του υπ' αριθ. (010) οικοπέδου τελικής επιφάνειας 371,260 τ.μ., που βρίσκεται στο ίδιο ως άνω Ο.Τ., με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης (ΚΑΚ) 0127003, επί του οποίου κατά τον χρόνο κύρωσης της πράξης



Αριθμός απόφασης: 2038/2022

εφαρμογής υφίστατο οικοδομή, άνευ αδείας. Για το καθένα από τα τρία αυτά οικοπέδα (002, 010 και 011), η ως άνω πράξη εφαρμογής φέρει την παρατήρηση ότι «Μπορεί να οικοδομηθεί Ν. 1337/83 αρ. 25 μετά από έλεγχο νομιμότητας σύμφωνα με το Ν. 651/77», ήτοι ότι τα οικοπέδα αυτά δύνανται να οικοδομηθούν κατ' εξαίρεση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, μετά από έλεγχο νομιμότητας κατά τις διατάξεις του ν. 651/77. Εξάλλου, τα τρία προαναφερόμενα οικοπέδα προέρχονται από ενιαίο αγροτεμάχιο, ιδιοκτησίας Παναγιώτη Καρδαρά, εκτάσεως 1.375 τ.μ., το οποίο ο αρχικός ιδιοκτήτης διαχώρισε σε τέσσερα αρχικώς ισομεγέθη αγροτεμάχια αφήνοντας μεταξύ αυτών ιδιωτική οδό, πλάτους 4,5 μέτρων. Το με αριθ. (010) οικόπεδο, ιδιοκτησίας του αιτούντος ήταν εξαρχής εγκλωβισμένο (τυφλό) και εξυπηρετείτο από την ως άνω ιδιωτική οδό, που είχε αφεθεί από τον ιδιοκτήτη του αρχικού ενιαίου αγροτεμαχίου. Με την ως άνω Πράξη Εφαρμογής υλοποιήθηκε επί του εδάφους το ρυμοτομικό σχέδιο που εγκρίθηκε με το από 27.12.1995 π.δ. Η ρυμοτόμηση τμήματος επιφανείας 45,71 τ.μ. της ιδιοκτησίας με αριθμό οικοπέδου (002), αρχικής επιφανείας 588,10 τ.μ., έγινε με το ως άνω π.δ. Επίσης, με την ως άνω Πράξη Εφαρμογής προσκυρώθηκε το ήμισυ της ως άνω ιδιωτικής οδού, επιφανείας 68,26 τ.μ. εντός του Ο.Τ. 14 στην ως άνω ιδιοκτησία με αριθμό οικοπέδου (002). Με ως άνω Πράξη Εφαρμογής, όπως αναφέρεται στην 1748/202102.07.2021 έκθεση απόψεων της Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Μαρκόπουλου προς το Δικαστήριο, δεν έγινε κατάργηση τμήματος κοινόχρηστης οδού μεταξύ των με αριθμούς 002 και 010 ιδιοκτησιών και δημιουργία νέας οδού μειωμένου πλάτους μεταξύ των ιδιοκτησιών αυτών, αλλά μερική κατάργηση ιδιωτικού δρόμου λόγω προσκύρωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 του ν. 1337/1983. Με την υπό στοιχείο ε' διορθωτική πράξη διορθώθηκε η ανωτέρω Πράξη Εφαρμογής ως προς το όνομα και τα στοιχεία της ιδιοκτησίας με αριθμό οικοπέδου (002) αρχικής και τελικής επιφανείας 610,65 τ.μ. Η τελική επιφάνεια και οι διαστάσεις των με αριθ. 002, 010 και 011 οικοπέδων, ιδιοκτησίας Αφροδίτης Δένδια-Σελεμέτα (και ήδη Χάρη Περιάλη και Κωνσταντίνας Γραβάνη), του αιτούντος και του Μιχαήλ Πυραλή,



αντίστοιχα, προκύπτουν από την αρχική Πράξη Εφαρμογής, ενώ τα οικόπεδα αυτά, ως προεκτέθηκε, είναι κατ' εξαίρεση οικοδομήσιμα, υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983 όπως ισχύει. Όπως, επίσης, αναφέρεται στην ως άνω έκθεση απόψεων της οικείας Υ.ΔΟΜ, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 παρ. 7 του ν. 4067/2012 (ΦΕΚ Α 79/09.04.2012) περί αρτιότητας και οικοδομησιμότητας, δεν επιτρεπόταν η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδα που δεν κάλυπταν μεν τις προϋποθέσεις αρτιότητας κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, αλλά καθίσταντο οικοδομήσιμα, σύμφωνα με τους ορισμούς της διάταξης του άρθρου 25 του Ν. 1337/1983, εφ' όσον για οποιονδήποτε λόγο απαιτείτο τακτοποίηση των γειτονικών οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας, η δόμηση θα παρεμπόδιζε ή θα δυσχέραινε την τακτοποίηση. Εν προκειμένω όμως, – κατά τα αναφερόμενα στην ίδια έκθεση απόψεων – δεν ήταν δυνατόν, «να γίνει οποιασδήποτε μορφής τακτοποίηση δεδομένης της ύπαρξης οικοδομής, κατά την περίοδο της σύνταξης της πράξης εφαρμογής» στην όμορη ιδιοκτησία του αιτούντος και συνεπώς, όπως κρίθηκε με την πράξη εφαρμογής δεν ετίθετο θέμα παρεμπόδισης της τακτοποίησης, η οποία θεωρήθηκε αδύνατη, επιτρέποντας την οικοδόμηση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983.

13. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση προβάλλεται ότι δεν προηγήθηκε της εκδόσεως της προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας, έρευνα, ως προς τη δυνατότητα τακτοποίησης του όμορου οικοπέδου του αιτούντος, η οποία είναι υποχρεωτική, λόγω του ότι το οικόπεδο αυτό είναι τυφλό.

14. Επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, δεν προηγήθηκε της έκδοσης της 137265/09.07.2020 προσβαλλόμενης οικοδομικής άδειας, έρευνα εκ μέρους της Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας σχετικά με τη δυνατότητα τακτοποίησης των όμορων του υπό ανοικοδόμηση οικοπέδου ακινήτων και συγκεκριμένα του οικοπέδου του αιτούντος, το οποίο ήταν εξ αρχής πριν, δηλαδή, την σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής, "τυφλό", ήτοι χωρίς πρόσοψη επί εγκεκριμένης κοινόχρηστης οδού. Επομένως, ενόψει της ύπαρξης στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο του

23



“τυφλού” οικοπέδου του αιτούντος, η Διοίκηση είχε την υποχρέωση είτε να εκδώσει πράξη τακτοποίησης του εν λόγω οικοπέδου, είτε να εκδώσει πρωτόκολλο αδυνάτου τακτοποίησης. Όμως, στη συγκεκριμένη περίπτωση, πριν από την έκδοση της ως άνω οικοδομικής άδειας δεν τηρήθηκε η διαγραφόμενη στις ανωτέρω διατάξεις διαδικασία, αφού δεν προηγήθηκε πρόσκληση της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής του αιτούντος, του οποίου το οικόπεδο καταλαμβάνεται από οικοδομή και εν συνεχεία σύνταξη πρωτοκόλλου, με το οποίο να διαπιστώνεται το αδύνατο της τακτοποίησης του οικοπέδου αυτού. Και τούτο, παρά το γεγονός ότι είχε καταστεί στη Διοίκηση γνωστό ότι ο αιτών είχε αιτηθεί την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, διότι μετά την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής το οικόπεδό του είχε καταστεί ακόμη πιο προβληματικό, αφού είχε μειωθεί το πλάτος της διόδου επικοινωνίας του με την οδό Βελισσαρίου σε 2,6 μέτρων. Άλλωστε, η ίδια ως άνω διαγραφόμενη διαδικασία δεν είχε προηγηθεί και πριν τη σύνταξη της οικείας Πράξης Εφαρμογής. Συνεπώς, κατά τον βασίμως, αν και εμμέσως, προβαλλόμενο λόγο, η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια πρέπει να ακυρωθεί, παρελκούσης ως αλυσιτελούς της εξετάσεως των λοιπών λόγων ακυρώσεως.

15. Επειδή, κατ’ ακολουθίαν, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει εν μέρει δεκτή, να ακυρωθεί η 137265/09.07.2020 οικοδομική άδεια της Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας, που αφορά στην κατασκευή «Νέας Διώροφης Κατοικίας με Δώμα», επί ενός οικοπέδου, ιδιοκτησίας των Χάρη Περιάλη και Κωνσταντίνας Γραβάνη, επί της οδού Βελισσαρίου, στην περιοχή «Λαγονήσι» του Δήμου Σαρωνικού και συγκεκριμένα στο Ο.Τ. 14 της πολεοδομικής ενότητας «Λαγονησίου» του Δήμου Καλυβίων Θορικού ενώ, κατ’ εκτίμηση των περιστάσεων, πρέπει να επιστραφεί στον αιτούντα το καταβληθέν παράβολο (άρθρο 36 παρ. 4 του π.δ/τος 18/1989), τέλος δε, να συμψηφισθεί η δικαστική δαπάνη μεταξύ των διαδίκων.

ΔΙΑ ΤΑΥΤΑ

Αποβάλλει από τη δίκη τον Δήμο Σαρωνικού.

Δέχεται εν μέρει την αίτηση.

Ακυρώνει την 137265/09.07.2020 οικοδομική άδεια της Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Μαρκόπουλου Μεσογαίας.

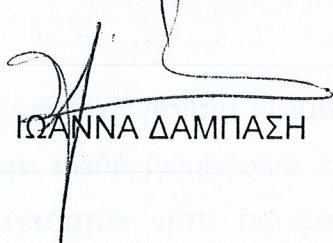
Απορρίπτει την αίτηση κατά τα λοιπά.

Διατάσσει την απόδοση του καταβληθέντος παραβόλου στον αιτούντα.

Συμφηφίζει τη δικαστική δαπάνη μεταξύ των διαδίκων.

Κρίθηκε και αποφασίσθηκε στην Αθήνα στις 21 Σεπτεμβρίου 2022 και δημοσιεύθηκε στην ίδια πόλη σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο του Δικαστηρίου στις 31 Οκτωβρίου 2022.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ



ΙΩΑΝΝΑ ΔΑΜΠΑΣΗ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



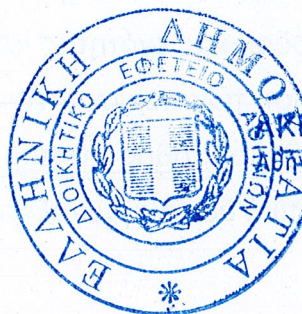
ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΜΠΙΖΑ

Θεωρήθηκε στις 4 Νοεμβρίου 2022

Η ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ



ΝΙΚΟΛΙΤΣΑ ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΥ



ΑΚΡΙΒΕΣ Φ/ΑΝΤΙΓΡΑΦΗ
Αθήνα 19 2022
..... 2 Γραμματέας

Χειμαράς
