



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ ΜΕΣΟΓΑΙΑΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ταχ. Δνση.: Κ. ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 33
Ταχ. Κώδικας: 19003
Πληροφορίες: Α. Αναγνωστόπουλος
Τηλέφωνο : 2299020055
Fax: 299025800

Μαρκόπουλο Μεσογαίας, 2-7-2021

Αριθμός Πρωτοκόλλου: 1748/2021

Προς:
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΑΚΥΡΩΤΙΚΗΣ
ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ (ΤΜΗΜΑ Γ')

Λ. ΡΙΑΝΚΟΥΡ 85-87
11523 ΑΘΗΝΑ [ΤΘ 1044]

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΦΕΤΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τμήμα Γ'

Αρμόδιος

Ημερομηνία: 14 Σεπ. 2021

20896

ΘΕΜΑ: Έκθεση απόψεων επί της υπ'αριθμ. καταχ. ΑΚ 1229/11.09.2020 αίτησης ακυρώσεως του Εμμανουήλ Σοφιολάκη περί ακυρώσεως 1) της υπ'αριθμ. 137265/09.07.2020 οικοδομικής άδειας της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας, 2) της υπ'αριθμ. 229/2007 οικοδομικής άδειας του Πολεοδομικού Γραφείου του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας, 3) της υπ'αριθμ. 10195/1779/29.07.2002 Απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής περί κυρώσεως της πράξεως εφαρμογής της πολεοδομικής ενότητας Λαγονησίου του Δήμου Καλυβίων-Θορικού και ήδη Σαρωνικού αναφορικά με τη θέση «Κιτέζα», 4) της υπ'αριθμ. πρωτ. 6786/1150/21.05.2003 Απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής περί Ορθής Επανάληψης της ως άνω Απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, 5) της υπ'αριθμ. 7146/1298/30.05.2005 Διορθωτικής Απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής επί της πράξεως εφαρμογής της πολεοδομικής ενότητας Λαγονησίου του Δήμου Καλυβίων-Θορικού και ήδη Σαρωνικού αναφορικά με τη θέση «Κιτέζα» και 6) κάθε άλλης αμέσως ή εμμέσως προγενεστέρως ή μεταγενεστέρως συναφούς πράξεως ή παραλείψεως της Διοικήσεως.

Η υπ'αριθμ. 229/2007 οικοδομική άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου Μεσογαίας αφορά στην ανέγερση νέας κατοικίας ιδιοκτησίας Μιχαήλ Πυραλή στο υπ'αριθμ. (011) οικόπεδο τελικής επιφάνειας τ.μ. (253,974) επί της οδού Βελισσαρίου στην περιοχή "ΛΑΓΟΝΗΣΙ" του Δήμου Σαρωνικού και συγκεκριμένα στο ΟΤ 14 της πολεοδομικής ενότητας "Λαγονησίου" του Δήμου Καλυβίων Θορικού (Ν. Αττικής) σύμφωνα με το από 27-12-1995 Π.Δ. (ΦΕΚ 50/Δ/19.01.1998). Η υπ'αριθμ. 137265/2020 οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας αφορά στην ανέγερση νέας κατοικίας ιδιοκτησίας Χάρη Περιάλη και Κωνσταντίνος Γραβάνη στο υπ'αριθμ. (002) οικόπεδο τελικής επιφάνειας τ.μ. (667,00) επί της ίδιας οδού στην περιοχή "ΛΑΓΟΝΗΣΙ" του Δήμου Σαρωνικού και συγκεκριμένα στο ΟΤ 14 της πολεοδομικής ενότητας "Λαγονησίου" του Δήμου Καλυβίων Θορικού (Ν. Αττικής) σύμφωνα με το ως άνω Π.Δ. (ΦΕΚ 50/Δ/19-1-1998). Ο αιτών Εμμανουήλ Σοφιολάκης είναι ιδιοκτήτης του υπ'αριθμ. (010) οικοπέδου τελικής επιφάνειας τ.μ. (371,260) στο ΟΤ 14 της πολεοδομικής ενότητας "Λαγονησίου" του Δήμου Καλυβίων Θορικού (Ν. Αττικής) σύμφωνα με το ως άνω από 27-12-1995 Π.Δ. (ΦΕΚ 50/Δ/19.01.1998), στο οποίο κατά την κύρωση της πράξης εφαρμογής υφίστατο οικοδομή (άνευ αδείας). Για το καθένα από

α τρία αυτά οικοπέδα, η πράξη εφαρμογής φέρει την παρατήρηση ότι «Μπορεί να οικοδομηθεί Ν.1337/83 αρ.25 μετά από έλεγχο νομιμότητας σύμφωνα με τον Ν 651/77», δηλαδή ότι τα οικοπέδα αυτά μπορούν να οικοδομηθούν κατ'εξαιρέση σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν. 1337/83 μετά από έλεγχο νομιμότητας σύμφωνα με το Ν. 651/77. Τα τρία ως άνω οικοπέδα προέρχονται από ενιαίο αγροτεμάχιο ιδιοκτησίας Παναγιώτη Καρδαρά εκτάσεως τ.μ. (1.375,00), το οποίο ο αρχικός ιδιοκτήτης διαχώρισε σε τέσσερα αρχικώς ισομεγέθη αγροτεμάχια αφήνοντας μεταξύ αυτών ιδιωτική οδό πλάτους (4,5) μέτρων. Το υπ'αριθμ. (010) οικοπέδο ιδιοκτησίας σήμερα του αιτούντος ήταν εξαρχής εγκλωβισμένο (τυφλό) και εξυπηρετείτο από την ως άνω ιδιωτική οδό, που είχε αφεθεί από τον ιδιοκτήτη του αρχικού ενιαίου αγροτεμαχίου.

Για την ανωτέρω Πολεοδομική Μελέτη έχει κυρωθεί η οριστική Πράξη Εφαρμογής με την υπ'αριθμ. 10195/1779/29.07.2002 Απόφαση Νομάρχη Αν. Αττικής, η οποία έχει νομίμως μεταγραφεί στον Τόμο 442 με αυξ. αριθμό 133 των Βιβλίων Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κερατέας την 24.09.2002, όπως αυτή επαναλήφθηκε ορθώς με την υπ'αριθμ. πρωτ. 6786/1150/21.05.2003 Απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής και διορθώθηκε με την υπ'αριθμ. 7146/1298/30.05.2005 Απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής. Με την ως άνω Πράξη Εφαρμογής υλοποιήθηκε επί του εδάφους το ρυμοτομικό σχέδιο που εγκρίθηκε με το από 27-12-1995 Π.Δ. (ΦΕΚ 50/Δ/19.01.1998). Η ρυμοτόμηση τμήματος επιφανείας (45,71) τ.μ. της ιδιοκτησίας με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης (ΚΑΚ) αρχικής ιδιοκτησίας 0127002, αρχικής επιφανείας (588,10) τ.μ. και αριθμό οικοπέδου (002) έγινε δηλαδή με το ως άνω Π.Δ. και όχι με την ως άνω Πράξη εφαρμογής ή την ως άνω διορθωτική πράξη. Με την ως άνω Πράξη Εφαρμογής προσκυρώθηκε το ήμισυ της ως άνω ιδιωτικής οδού επιφανείας τ.μ. (68,26) εντός του ΟΤ 14 στην ιδιοκτησία με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης (ΚΑΚ) αρχικής ιδιοκτησίας 0127002, αρχικής επιφανείας (588,10) τ.μ. και αριθμό οικοπέδου (002). Η προσκύρωση και η τακτοποίηση οικοπέδων δια της πράξης εφαρμογής έπονται της ρυμοτόμησης, που επέρχεται με την έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου. Με την ως άνω διορθωτική πράξη διορθώθηκε η ανωτέρω πράξη εφαρμογής, ως προς το όνομα και τα στοιχεία της ιδιοκτησίας με αριθμό οικοπέδου (002) και κωδικό αριθμό κτηματογράφησης (ΚΑΚ) αρχικής ιδιοκτησίας 0127002.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 11 του Ν.3212/03 (ΦΕΚ 308/Α/31.12.03) περί «Πολεοδομικών ρυθμίσεων για τις πράξεις εφαρμογής», η οποία αντικατέστησε την περιπτ. ε της παρ.7 του αρθρ. 12 του Ν.1337/83:

«Η πράξη εφαρμογής μετά την κύρωση της γίνεται οριστική και, με την επιφύλαξη του επόμενου εδαφίου, αμετάκλητη. Η Διοίκηση κατ' εξαιρέση μόνο επιτρέπεται να ανακαλεί εν όλω ή εν μέρει την πράξη εφαρμογής, για λόγους νομιμότητας ή για πλάνη περί τα πράγματα, που αποδεικνύεται από στοιχεία που δεν ήταν γνωστά κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης ή από τελεσίδικη δικαστική απόφαση. Η ανάκληση γίνεται αυτεπάγγελα ή ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου. Η πράξη ανακαλείται μόνο κατά το μέρος που διαπιστώνεται η παράβαση ή η πλάνη, μέσα σε εύλογο χρόνο από την κύρωση της πράξης εφαρμογής και συντάσσεται διορθωτική πράξη. Κατά τη σύνταξη της διορθωτικής πράξης λαμβάνεται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση που είχαν οι ιδιοκτησίες κατά

χρόνο σύνταξης της αρχικής πράξης. Αν κατά την αιτιολογημένη κρίση της Διοίκησης η αυτούσια διόρθωση δεν είναι δυνατή για λόγους που επιβάλλονται από τις αρχές της καλής πίστης και της ασφάλειας του δικαίου, οι διαφορές που προκύπτουν κατά τη σύνταξη της διορθωτικής πράξης μετατρέπονται σε χρηματική αποζημίωση. Με τη διορθωτική πράξη καθορίζεται ο υπόχρεος και ο δικαιούχος της αποζημίωσης, το ύψος της οποίας καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2882/01 (ΦΕΚ-17/Α/01)».

Η συζητηθησόμενη αίτηση ακυρώσεως στο βαθμό που στρέφεται κατά α) της υπ'αριθμ. 10195/1779/29.07.2002 Απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής περί κυρώσεως της πράξεως εφαρμογής της πολεοδομικής ενότητας Λαγονησίου του Δήμου Καλυβίων-Θορικού και ήδη Σαρωνικού αναφορικά με τη θέση «Κιτέζα», β) της υπ'αριθμ. πρωτ. 6786/1150/21.05.2003 Απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής περί Ορθής Επανάληψης της ως άνω Απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής και γ) της υπ'αριθμ. 7146/1298/30.05.2005 Διορθωτικής Απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής επί της πράξεως εφαρμογής της πολεοδομικής ενότητας Λαγονησίου του Δήμου Καλυβίων-Θορικού και ήδη Σαρωνικού αναφορικά με τη θέση «Κιτέζα» είναι **απαράδεκτη**, καθώς η υπ'αριθμ. 10195/1779/29.07.2002 Απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής περί κυρώσεως της πράξεως εφαρμογής της πολεοδομικής ενότητας Λαγονησίου του Δήμου Καλυβίων-Θορικού και ήδη Σαρωνικού αναφορικά με τη θέση «Κιτέζα», όπως αυτή επαναλήφθηκε ορθώς με την υπ'αριθμ. πρωτ. 6786/1150/21.05.2003 Απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής και διορθώθηκε με την υπ'αριθμ. 7146/1298/30.05.2005 Απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής είναι οριστική και αμετάκλητη και δεν προβλέπεται δυνατότητα προσβολής της με αίτηση ακυρώσεως. Η διαδικασία της επέκτασης του πολεοδομικού σχεδίου ρυθμίζεται αναλυτικά στο Ν. 1337/83, όπως ισχύει και οι ιδιοκτήτες της υπό ένταξη ή υπό επέκταση περιοχής, που υποβάλουν δηλώσεις ιδιοκτησίας, έχουν δικαίωμα υποβολής ένστασης σε κάθε στάδιο της διαδικασίας. Στο βαθμό που στρέφεται κατά της υπ'αριθμ. 137265/09.07.2020 οικοδομικής άδειας της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας και της υπ'αριθμ. 229/2007 οικοδομικής άδειας του Πολεοδομικού Γραφείου του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας, η αίτηση ακυρώσεως είναι αβάσιμη, γιατί οι εν λόγω οικοδομικές άδειες είναι καθ'όλα νόμιμες, ειδικά δε για την υπ'αριθμ. 229/2007 οικοδομική άδεια, έχει παρέλθει και πενταετία από την έκδοσή της, επομένως αυτή θα μπορούσε να ακυρωθεί ακόμη και εάν κρινόταν παράνομη μόνο εάν συνέτρεχαν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή η έκδοσή της προκλήθηκε από δόλια ενέργεια του διοικουμένου, γεγονός που ούτε προβάλλεται ούτε αποδεικνύεται εν προκειμένω.

Με την προσβαλλόμενη πράξη εφαρμογής δεν επέρχεται τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου με την κατάργηση τμήματος δρόμου μεταξύ των με αριθμούς 002 και 010 ιδιοκτησιών και τη δημιουργία νέου δρόμου στο Ο.Τ. 14 της πολεοδομικής ενότητας Λαγονησίου του Δήμου Καλυβίων-Θορικού και ήδη Σαρωνικού Στη θέση «Κιτέζα», έτσι ώστε να άρχεται από τη γνώση αυτής προθεσμία ασκήσεως αιτήσεως ακυρώσεως, όπως εσφαλμένα ισχυρίζεται ο αιτών. Με την εν λόγω πράξη εφαρμογής δεν γίνεται κατάργηση τμήματος κοινόχρηστης οδού μεταξύ των με αριθμούς 002 και 010 ιδιοκτησιών και δημιουργία νέας οδού μειωμένου πλάτους μεταξύ των ιδιοκτησιών με αριθμούς 002 και 010, αλλά μερική κατάργηση ιδιωτικού δρόμου λόγω προσκύρωσης, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 28 του Ν. 1337/83. Η ως άνω προσκύρωση

εν έγινε με την υπ' αριθμ. 7146/1298/30.05.2005 Απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, με την οποία διορθώθηκε η υπ' αριθμ. 10195/1779/29.07.2002 Απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής περί κυρώσεως της πράξεως εφαρμογής της πολεοδομικής ενότητας Λαγονησίου του Δήμου Καλυβίων-Θορικού και ήδη Σαρωνικού αναφορικά με τη θέση «Κιτέζα», όπως αυτή επαναλήφθηκε ορθώς με την υπ' αριθμ. πρωτ. 6786/1150/21.05.2003 Απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, αλλά με την ίδια την υπ' αριθμ. 10195/1779/29.07.2002 Απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, με την οποία κυρώθηκε η πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής ενότητας Λαγονησίου του Δήμου Καλυβίων-Θορικού και ήδη Σαρωνικού αναφορικά με τη θέση «Κιτέζα». Με την ως άνω διορθωτική πράξη διορθώθηκε η ανωτέρω πράξη εφαρμογής ως προς το όνομα και τα στοιχεία της ιδιοκτησίας με αριθμό οικοπέδου (002), κωδικό αριθμό κτηματογράφησης (ΚΑΚ) αρχικής ιδιοκτησίας 0127002, αρχικής επιφανείας (588,10) τ.μ. και τελικής επιφανείας (610,65) τ.μ. Η τελική επιφάνεια και οι διαστάσεις των υπ' αριθμ. (002), (010) και (011) οικοπέδων ιδιοκτησίας Αφροδίτης Δένδια-Σελεμέτα, Εμμανουήλ Σοφιολάκη και Μιχαήλ Πυραλή αντίστοιχα προκύπτουν από την αρχική πράξη εφαρμογής. Σύμφωνα με την εν λόγω πράξη εφαρμογής, τα οικόπεδα αυτά είναι κατ' εξαίρεση οικοδομήσιμα υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του Ν. 1337/83 όπως ισχύει μετά από έλεγχο νομιμότητας σύμφωνα με τον Ν 651/77.

Ο αιτών στηρίζει το έννομο συμφέρον του για την ακύρωση της υπ' αριθμ. 137265/09.07.2020 οικοδομικής άδειας της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας, της υπ' αριθμ. 229/2007 οικοδομικής άδειας του Πολεοδομικού Γραφείου του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας, της υπ' αριθμ. 10195/1779/29.07.2002 Απόφασης Νομάρχη Αν. Αττικής περί κυρώσεως της πράξεως εφαρμογής της πολεοδομικής ενότητας Λαγονησίου του Δήμου Καλυβίων-Θορικού και ήδη Σαρωνικού αναφορικά με τη θέση «Κιτέζα», όπως αυτή επαναλήφθηκε ορθώς με την υπ' αριθμ. πρωτ. 6786/1150/21.05.2003 Απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής και διορθώθηκε με την υπ' αριθμ. 7146/1298/30.05.2005 Απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής στο γεγονός ότι η δόμηση στα όμορα (002) και (011) οικόπεδα παρεμποδίζει ή δυσχεραίνει την τακτοποίηση του υπ' αριθμ. (010) οικοπέδου του.

Ο αιτών όλως αορίστως ισχυρίζεται ότι το υπ' αριθμ. (010) οικόπεδο κατέστη οικοδομήσιμο βάσει αντισυνταγματικής διάταξης της προσβαλλόμενης απόφασης, που κύρωσε την πράξη εφαρμογής, αντισυνταγματικότητα που έγκειται δήθεν στο γεγονός ότι η πράξη εφαρμογής εν συνόλω δημιούργησε κατά πλειοψηφία και όχι κατ' εξαίρεση μη άρτια κατά κανόνα οικόπεδα, ήτοι οικόπεδα εμβαδού μικρότερου των οριζόμενων περί αρτιότητας στο Π.Δ. 27.12.1995 (ΦΕΚ 50/Δ/19.01.1996) (1.000,00) τ.μ., αλλά οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση σύμφωνα με το άρθρο 25 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Προς επίρρωση του ισχυρισμού του καταγράφει μια λίστα εκ διακοσίων εξήντα επτά (267) οικοπέδων της ένδικης πράξης εφαρμογής, αφαιρουμένων δέκα πέντε (15) οικοπέδων, που φέρουν το διακριτικό ΚΧ και αφορούν σε κοινόχρηστους χώρους, τα οποία η πράξη εφαρμογής θεωρεί ότι μπορούν να οικοδομηθούν υπό τους όρους του άρθρου 25 του Ν. 1337/83, όπως ισχύει μετά από έλεγχο νομιμότητας σύμφωνα με τον Ν 651/77. Ο αιτών δεν αναφέρει ούτε το σύνολο των ιδιοκτησιών της πράξης εφαρμογής, ούτε το σύνολο των ιδιοκτησιών της πράξης εφαρμογής που μπορούν να οικοδομηθούν εάν συντρέχουν οι όροι του άρθρου 25 του Ν. 1337/1983 ούτε εάν επί των οικοπέδων της ως άνω λίστας υφίσταντο οικοδομές κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης

εφαρμογής. Επομένως, ο ισχυρισμός του προβάλλεται αόριστα, η πράξη εφαρμογής δεν δύναται να κριθεί εν συνόλω και μάλιστα να ακυρωθεί ως αντισυνταγματική.

Ο αιτών ισχυρίζεται ότι το οικοπέδο (010) δεν θα έπρεπε να κριθεί οικοδομήσιμο, αντί να τακτοποιηθεί δια συνενώσεως με το υπ' αριθμ. (002) οικοπέδο, αφού με την προσκύρωση του ημίσεος της ως άνω ιδιωτικής οδού που έγινε με την ως άνω διορθωτική πράξη το οικοπέδό του κατέστη δήθεν ιδιαίτερος προβληματικό ως προς την πρόσβαση, η οποία υφίσταται πλέον μόνο προς εξυπηρέτηση των πεζών και όχι των οχημάτων, ενώ είναι αδύνατη η πρόσπέλαση μεγάλων οχημάτων π.χ. ασθενοφόρων, πυροσβεστικών οχημάτων, φορτηγών κλπ των οποίων η διέλευση είναι απαραίτητη για λόγους ασφαλείας και λόγους καθημερινής ζωής των κατοίκων της και εργασιών συντήρησης και επισκευής της υφιστάμενης επί του οικοπέδου οικίας του. Ο αιτών ισχυρίζεται ότι η ως άνω προσκύρωση έγινε χωρίς ειδική και εμπεριστατωμένη αιτιολογία χωρίς να εξυπηρετεί τον πολεοδομικό σχεδιασμό ή την τακτοποίηση των ιδιοκτησιών, περιορίζοντας τους κοινόχρηστους χώρους χάριν της εξυπηρέτησης ιδιωτικής ιδιοκτησίας με αριθμό (002) με υπέρμετρο βάρος της ιδιοκτησίας με αριθμό (010) του Ο.Τ. 14. Όλοι οι ισχυρισμοί του αιτούντος είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι και αναπόδεικτοι, το δε οικοπέδό του δεν κατέστη τυφλό με την πράξη εφαρμογής, αλλά ήταν εξ αρχής τυφλό.

Όπως έχουμε ήδη αναλυτικά εκθέσει στις υπ' αριθμ. πρωτ. 4877 και 4836/22.09.2020 Απόψεις μας επί της αίτησης αναστολής που άσκησε ο αιτών κατά της υπ' αριθμ. 137265/2020 οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1. του άρθρου 7 περί Αρτιότητας και οικοδομησιμότητας του Ν.4067/12 (ΦΕΚ-79/Α/09.04.12) με θέμα «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» [κατά τον χρόνο έκδοσης των οικοδομικών αδειών, όπως εν πολλοίς ανέφερε και ο προηγούμενος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΦΕΚ 210/Α/1985) στο άρθρο 24, κατά τον χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής]:

«Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του Ν.1577/85, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όταν:

- α) έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή
- β) έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ΝΔ 8/73, αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του, κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τμ και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του Αρθ. 25 του Ν. 1337/83, όπως εκάστοτε ισχύει.»

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7. του άρθρου 7 περί Αρτιότητας και οικοδομησιμότητας του Ν. 4067/12 (ΦΕΚ 79/Α/09.04.12) με θέμα «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» [κατά τον χρόνο έκδοσης των οικοδομικών αδειών, όπως εν πολλοίς ανέφερε και ο προηγούμενος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΦΕΚ 210/Α/1985) στο άρθρο 24 παρ. 2., κατά τον χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής]:

«Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικοπέδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το αρθ.25 του Ν.1337/83, 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».

Όπως αναφέρεται στις παρ. 10 & 11. του άρθρου 7 του Ν. 4067/12 (ΦΕΚ 79/Α/09.04.12) σύμφωνα με τις οποίες:

«10. Τμήματα οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου, που δεν επιδέχονται εν όλω ή εν μέρει τακτοποίηση αφαιρούνται αναγκαστικά και προσκυρώνονται στα γειτονικά οικοπέδα. Η προσκύρωση αυτή γίνεται μόνο αν τα γειτονικά οικοπέδα έχουν το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν και η προσκύρωση είναι απόλυτα απαραίτητη για να αποκτήσουν το ισχύον ελάχιστο πρόσωπο κατά τον κανόνα ή, σε περίπτωση που αυτό είναι αδύνατον, κατά παρέκκλιση.

11. Οι διατάξεις της παρ.10 δεν εφαρμόζονται:

α) αν στα παραπάνω τμήματα υπάρχουν οικοδομές με την έννοια της παρ.2 του Αρθ.42 του ΝΔ/17.07.23,

β) αν η έλλειψη του ελάχιστου απαιτούμενου προσώπου των γειτονικών οικοπέδων, στα οποία προσκυρώνονται τα παραπάνω τμήματα, οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιούχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την έναρξη της ισχύος του Ν-651/77.»

και συγκεκριμένα σύμφωνα με την **παρ. 2. του άρθρου 42 του ΝΔ/17-7-23** (ΦΕΚ-228/Α/16-8-23):

«Η τακτοποίηση των οικοπέδων ενεργείται μεταβαλλομένων εν ανάγκη αυτών κατά την θέσιν, το σχήμα και το μέγεθος, ούτως ώστε έκαστον τούτων ν' αποκτήσει διαταξιν ανταποκρινομένην πλησιέστερον εις τα ανάγκας και τον σκοπόν της χρησιμοποιήσεως αυτού τε και του συνόλου των εν τη αυτή πόλει, κώμη κλπ. ή απλώς εν τη αυτή περιοχή κειμένων και υπό κοινών διατάξεων οικοδομησίμων οικοπέδων.

Κατά την τακτοποίησιν ταύτης αποκλείεται οιαδήποτε μεταβολή των υπό οικοδομών καταλαμβανομένων τμημάτων των τακτοποιητέων οικοπέδων. Εν τη εννοία των οικοδομών δεν περιλαμβάνονται εγκαταστάσεις κινηταί, φρέατα, περιτοιχίσματα, υπόστεγα προσωρινού χαρακτήρος, παραπήγματα κτλ. και ετοιμόρροπα μέρη κτιρίων, μη επιδεχόμενα, είτε λόγω της καταστάσεώς των, είτε ως εκ της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 24, επισκευήν άνευ προηγουμένης κατεδαφίσεως, ων η παρουσία δεν παρακωλύει την τακτοποίησιν».

Στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν ήταν δυνατόν να γίνει οποιασδήποτε μορφής τακτοποίηση δεδομένης της ύπαρξης οικοδομής, κατά την περίοδο της σύνταξης της πράξης εφαρμογής, στην όμορη ιδιοκτησία με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης (ΚΑΚ) αργικής ιδιοκτησίας 0127003, ιδιοκτησίας του αιτούντος Εμμανουήλ Σοφιολάκη και της Μαρίας Σοφιολάκη. Επομένως, όπως έκρινε και η πράξη εφαρμογής δεν τίθετο θέμα παρεμπόδισης της τακτοποίησης αλλά την θεώρησε αδύνατη και επέτρεψε την οικοδόμηση με το άρθρο 25 του Ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.

Σύμφωνα με την διάταξη του Αρθ. 25 του Ν. 1337/83, όπως τροποποιήθηκε με τους Ν.2052/92 και Ν. 2742/99:

1. Οικόπεδα εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, που δεν καλύπτουν όλες τις προϋποθέσεις αρτιότητας κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής και που έχουν δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του Ν-651/77 "περί καταργήσεως του ΝΔ-349/74 κλπ" μπορεί κατ' εξαίρεση να οικοδομηθούν εφόσον:

α. Έχουν μια πλευρά τους τουλάχιστον 5 μ σε κοινόχρηστο χώρο.

β. Μέσα σ' αυτά, βάσει του ισχύοντος ΣΔ της περιοχής και μετά την αφαίρεση των υποχρεωτικά ακάλυπτων χώρων εγγράφεται κτίριο εμβαδού τουλάχιστον 50 τμ και ελάχιστης πλευράς 5 μ.

Αν δύο ή περισσότερα γειτονικά οικόπεδα της παραγράφου αυτής συνενωθούν το οικόπεδο που θα προκύψει από τη συνένωση εμπίπτει στις διατάξεις της παραγράφου αυτής. Το ίδιο ισχύει και για τα οικόπεδα που καθίστανται μη άρτια λόγω ρυμοτομίας ανεξάρτητα από τον χρόνο ρυμοτόμησής τους.

«Τα οικόπεδα της παραγράφου αυτής, για τα οποία οφείλεται εισφορά σε γη, όταν απομειώνονται μετά την αφαίρεση αυτής σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής, εξακολουθούν να εμπίπτουν στις διατάξεις του νόμου αυτού εφόσον το εναπομένον οικόπεδο πληροί τις προϋποθέσεις των εδαφ. α και εδαφ.β» (1).

2. α. Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων της παρ.1 καθορίζεται με βάση το εμβαδόν της κατά παρέκκλιση αρτιότητας οικοπέδων ή του κανόνα όπου δεν ορίζεται παρέκκλιση, ως εξής:

Για οικόπεδα που υπολείπονται της παραπάνω αρτιότητας σε ποσοστό μέχρι 20%, ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κατά 10%.

Για οικόπεδα που υπολείπονται μέχρι 40%, ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κατά 20%.

Για οικόπεδα που υπολείπονται άνω του 40%, ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κατά 30%.

β. Η οικοδομική άδεια στα οικόπεδα της παρ.1 χορηγείται μόνο ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, που μπορεί να επιβάλλει περιορισμούς στον αριθμό των ορόφων ή στον όγκο και γενικά στη διαμόρφωση του κτιρίου σε περίπτωση που βλάπτεται εμφανώς το περιβάλλον.

γ. Η δόμηση στα παραπάνω οικόπεδα γίνεται κατά τα λοιπά σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή."

2. Οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν μέχρι την ισχύ του παρόντος νόμου στο χρόνο ισχύος τους εκτελούνται όπως εκδόθηκαν και αναθεωρούνται με τις προϋσχύουσες διατάξεις εφόσον δεν αυξάνεται η επιφάνεια και ο όγκος του κτιρίου».

Σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής, η αρτιότητα της επιφανείας είναι 1.000 τ.μ. χωρίς παρεκκλίσεις με αποτέλεσμα να καθίσταται αδύνατη η όποια τακτοποίηση στις περιπτώσεις ύπαρξης κτισμάτων, όπως η συγκεκριμένη.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας για τις ιδιοκτησίες για τις οποίες εκδόθηκαν οι υπ' αριθμ. 137265/2020 και 229/2007 οικοδομικές άδειες:

1. Η τακτοποίηση στην συγκεκριμένη περίπτωση ήταν και είναι αδύνατη, δεδομένης της ύπαρξης οικοδομής, κατά την περίοδο της σύνταξης της πράξης εφαρμογής, στην όμορη ιδιοκτησία (του αιτούντος) με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης (ΚΑΚ) αρχικής ιδιοκτησίας 0127003.

2. Κατά την έκδοση των ανωτέρω οικοδομικών αδειών ακολουθήθηκαν όλες οι μέριμνες του Αρ. 25 του Ν-1337/83, όπως τροποποιήθηκε με τους Ν.2052/92 και Ν.2742/99, δηλαδή:

2.1. Οι ιδιοκτησίες είχαν δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του Ν. 651/77.

2.2. Οι ιδιοκτησίες έχουν μια πλευρά τους τουλάχιστον 5 μ σε κοινόχρηστο γώρο.

2.3. Μέσα σ' αυτές, βάσει του ισχύοντος ΣΔ της περιοχής και μετά την αφαίρεση των υποχρεωτικά ακάλυπτων χώρων εγγράφεται κτίριο εμβαδού τουλάχιστον 50 τμ και ελάχιστης πλευράς 5 μ.

¹ Το εντός "... " εδάφιο στο τέλος της παρ.1 προσετέθη με την παρ.4 Αρθ-11 του Ν-3212/03 ΦΕΚ-308/Α/31-12-03