**Αριθμός 173/1998
ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ
ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ**

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 31 Οκτωβρίου 1997 με την εξής
σύνθεση : Β. Μποτόπουλος, Πρόεδρος, Φ. Κατζούρος, Λ. Οικονόμου, Αθ. Τσαμπάση,
Ηλ. Παπαγεωργίου, Π.Ζ. Φλώρος, Ι. Μαρή, Σ. Χαραλαμπίδης, Γ. Παναγιωτόπουλος, Ν.
Ντούβας, Σ. Καραλής, Κ. Μενουδάκος, Γ. Ανεμογιάννης, Φ. Αρναούτογλου, Γ.
Παπαμεντζελόπουλος, Π. Πικραμμένος, Ν. Σκλίας, Ν. Σακελλαρίου, Εμμ. Δαρζέντας,
Δ. Πετρούλιας, Ν. Ρόζος, Αν. Γκότσης, Αθ. Ράντος, Δ. Μπριόλας, Ε. Σάρπ, Χρ.
Ράμμος, Ν. Μαρκουλάκης, Σύμβουλοι, Δ. Μαρινάκης, Μ. Κωνσταντινίδου, Πάρεδροι,
Φρ. Καμπάνης, Γραμματέας.

Γ ι α να δικάσει την από 20 Φεβρουαρίου 1993 αίτηση :

τ ο υ Ι. Ν. Π., κατοίκου Αμαρουσίου Αττικής, Λεωφόρος Κ. αρ. \*, ο
οποίος παρέστη με το δικηγόρο Σπυρ. Λάλα (Α.Μ. 7846), που τον διόρισε στο
ακροατήριο,

κ α ι των παρεμβαινόντων : 1) Σ. Γερ. Μ., κατοίκου Ζωγράφου Αττικής, οδός
Κ. αρ. 15, ο οποίος παρέστη με το δικηγόρο Ιωάν. Κότσιρα (Α.Μ. 1013), που τον
διόρισε στο ακροατήριο, 2) ....., κατοίκου Ζωγράφου Αττικής, οδός Α.
αρ. 23, ο οποίος παρέστη με τον ίδιο πιο πάνω δικηγόρο Ιωάν. Κότσιρα, που τον
διόρισε με πληρεξούσιο, 3) Μ. συζ. ....., κατοίκου Ζωγράφου Αττικής, οδός
Ν. Κ. αρ. 15, η οποία παρέστη με τον ίδιο πιο πάνω δικηγόρο Ιωάν. Κότσιρα, που
τον διόρισε στο ακροατήριο κατά την δικάσιμο της 17.10.1995 του Δ Τμήματος και
4) ...., κατοίκου Ζωγράφου Αττικής, οδός Ν. Κ. αρ. \*, ο οποίος παρέστη με τον
ίδιο πιο πάνω δικηγόρο Ιωάν. Κότσιρα, που τον διόρισε με πληρεξούσιο,
κ α τ ά του Δήμου Αμαρουσίου, ο οποίος παρέστη με τη δικηγόρο Παναγιώτα
Τσίνα-Ντώνα (Α.Μ. 6904), που την διόρισε με απόφασή του ο Δήμαρχος.

Η πιο πάνω αίτηση παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου, κατόπιν της υπ'
αριθ. 4059/1996 παραπεμπτικής αποφάσεως του Δ Τμήματος του Συμβουλίου της
Επικρατείας, προκειμένου να επιλύσει η Ολομέλεια το ζήτημα που αναφέρεται στην
απόφαση.

Με την αίτηση αυτή ο αιτών επιδιώκει να ακυρωθεί η υπ' αριθ. 190/1992
οικοδομική άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου του Δήμου Αμαρουσίου της Νομαρχίας
Ανατολικής Αττικής.

Στη δίκη παρεμβαίνει με προφορική δήλωση στο ακροατήριο υπέρ του κύρους της
προσβαλλόμενης πράξεως, ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων
Εργων, με τον Ηλ. Παπαδόπουλο, Νομικό Σύμβουλο του Κράτους.

Ο Εισηγητής, Σύμβουλος Σ. Χαραλαμπίδης, άρχισε τη συζήτηση της υποθέσεως με την
ανάγνωση της παραπεμπτικής αποφάσεως, η οποία αποτελεί και την εισήγηση του
Τμήματος.

Κατόπιν το δικαστήριο άκουσε τον πληρεξούσιο του αιτούντος, ο οποίος ανέπτυξε
και προφορικά τους προβαλλόμενους λόγους ακυρώσεως και ζήτησε να γίνει δεκτή η
αίτηση και τον πληρεξούσιο των παρεμβαινόντων, τον αντιπρόσωπο του Υπουργού και
την πληρεξούσια του Δήμου, που ζήτησαν την απόρριψή της.

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε διάσκεψη σε αίθουσα του
Δικαστηρίου κ α ι ,

Α φ ο ύ μ ε λ έ τ η σ ε τ α σ χ ε τ ι κ ά έ γ γ ρ α φ α
Σ κ έ φ θ η κ ε κ α τ ά τ ο ν ν ό μ ο

1. Επειδή για την κρινόμενη και λόγω σπουδαιότητας, κατόπιν της 4059/1996
παραπεμπτικής αποφάσεως του Δ Τμήματος, εισαγόμενη στην Ολομέλεια αίτηση, έχουν
καταβληθεί τα νόμιμα τέλη (3715688-9/1993 διπλότυπα Δ.Ο.Υ./Δ.Ε.Α.) και παράβολο
(995370, 3580489/1993 ειδικά γραμμάτια).

2. Επειδή μετ' εννόμου συμφέροντος αλλά και κατά τα λοιπά παραδεκτώς ζητείται η
ακύρωση της 190/22.7.1992 οικοδομικής αδείας του Πολεοδομικού Γραφείου του
Δήμου Αμαρουσίου, με την οποίαν επετράπη εις τους Σ.Μ. και Ι.Β. η ανέγερση ισογείου κτιρίου καταστημάτων με υπόγειο και δώμα επί ακινήτου κειμένου στο Ο.Τ. Γ 863 Αμαρουσίου (\*), ομόρου προς το ακίνητο που φέρεται ότι ανήκει στους αιτούντες. Δεν επιδρά δε στο έννομο συμφέρον του αιτούντος το περιστατικό ότι και αυτός έχει οικοδομήσει επί ομόρου οικοπέδου, βάσει της ίδιας διατάξεως την οποία ήδη, προκειμένου να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη άδεια, αιτιάται ως αντισυνταγματική. Κατά τη γνώμη όμως του Συμβούλου Ν. Ντούβα η αίτηση ασκείται χωρίς να υπάρχει έννομο συμφέρον του αιτούντος, εφόσον και αυτός έχει οικοδομήσει επί του ομόρου οικοπέδου βάσει της ίδιας διατάξεως, της οποίας την αντισυνταγματικότητα προβάλλει διά της κρινομένης αιτήσεως.

3. Επειδή παραδεκτώς παρεμβαίνουν, με κοινό δικόγραφο, υπέρ του κύρους της
προσβαλλομένης πράξεως οι ως άνω Σ.Μ. και Ι.Β. καθώς και ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Εργων διά δηλώσεως στο ακροατήριο.

4. Επειδή το άρθρο 25 του ν. 1337/1983 (Α 33) όπως έχει αντικατασταθεί από το
άρθρο 5 παρ. 8 Ν. 2052/1992 (Α 94) ορίζει τα εξής : "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. 651/1977 "περί καταργήσεως του Ν.Δ. 349/1974, τροποποιήσεως
των περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών διατάξεων κ.λπ." μπορεί κατεξαίρεση
να οικοδομηθούν αν έχουν μία πλευρά τους τουλάχιστον 5,00 μ. σε κοινόχρηστη οδό
ή πλατεία και αν μέσα σ' αυτά, μετά την αφαίρεση των υποχρεωτικών ακάλυπτων
χώρων, είναι δυνατή η ανέγερση κτιρίου εμβαδού τουλάχιστον 50 τ.μ. και
ελάχιστης πλευράς τουλάχιστον 5,00 μ. Το ίδιο ισχύει και για οικόπεδα που έχουν
γίνει μη άρτια λόγω ρυμοτόμησης, άσχετα με το χρόνο αυτής και άσχετα αν αυτά
προέρχονται από παραχώρηση ή άλλη μεταβιβαστική αιτία. Αν δύο ή περισσότερα
γειτονικά οικόπεδα της παραγράφου αυτής συνενωθούν, το οικόπεδο που θα προκύψει
από την συνένωση εμπίπτει στις διατάξεις της παραγράφου αυτής. 2. Η δόμηση στα
οικόπεδα αυτά γίνεται σύμφωνα με τους κανόνες δόμησης που ισχύουν στην περιοχή.
Η άδεια χορηγείται πάντοτε ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Επιτροπής Ενασκήσεως
Αρχιτεκτονικού Ελέγχου - και ήδη, κατ' άρθρο 3 παρ. 3 του Ν. 1577/1985,
Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.)" που μπορεί
ιδιαίτερα να επιβάλλει περιορισμούς στον αριθμό των ορόφων ή στον όγκο και
γενικά στη διαμόρφωση του κτιρίου σε περιπτώσεις που βλάπτεται εμφανώς το
περιβάλλον. 3. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή στα οικόπεδα του άρθρου αυτού
η κατασκευή κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας 50 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς
τουλάχιστον 5,00 μ., τότε τα οικόπεδα προσκυρώνονται υποχρεωτικά σύμφωνα με τις
σχετικές πολεοδομικές διατάξεις".

5. Επειδή, η πιο πάνω διάταξη, σύμφωνα με την αδιάστικτη διατύπωσή της,
επιτρέπει την οικοδόμηση σε όλη τη χώρα οικοπέδων εντός σχεδίου που δεν είναι άρτια ούτε κατά τον κανόνα, τη γενικώς, δηλαδή, ισχύουσαν στην περιοχή
πολεοδομική ρύθμιση, ως προς την αρτιότητα, ούτε κατά παρέκκλιση, στις
εξαιρετικές δηλαδή περιπτώσεις στις οποίες επιτρέπεται, πάντοτε ενόψει
πολεοδομικού σχεδιασμού, κατά παρέκκλιση ρύθμιση. Η μνημονευμένη διάταξη
επιτρέπει την οικοδόμηση οποιουδήποτε οικοπέδου που δεν συγκεντρώνει τους όρους
αρτιότητας, αρκεί το οικόπεδο αυτό να έχει δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του
νόμου 651/1977, να έχει πλευρά 5 μέτρων σε κοινόχρηστη οδό ή πλατεία και να
επιτρέπει εντός αυτού την ανέγερση κτιρίου με εμβαδό τουλάχιστον 50 τ.μ. και με
ελάχιστη πλευρά 5 μέτρων. Η δόμηση μάλιστα των πολύ μικρών αυτών οικοπέδων
γίνεται, σύμφωνα με την πιο πάνω διάταξη, κατά τους λοιπούς όρους, ήτοι από
άποψη αριθμού ορόφων, ύψους κ.λπ., που ισχύουν στην περιοχή για τα άρτια
οικόπεδα με αποτέλεσμα να μην εξασφαλίζεται η λειτουργικότητα τέτοιου είδους κτιρίων. Τα ίδια δε ισχύουν, σύμφωνα με την πιο πάνω διάταξη για οικόπεδα που έχουν γίνει μη άρτια λόγω ρυμοτόμησης, τα οικόπεδα, δηλαδή, αυτά δεν υπόκεινται σε προσκύρωση. Αρκεί για κάθε μία από τις πιο πάνω περιπτώσεις (οικοπέδων που δημιουργήθηκαν πριν από τον ν. 651/1977 και οικοπέδων που έχουν γίνει μη άρτια λόγω ρυμοτόμησης) να υπάρξει, για την οικοδόμησή τους, συναίνεση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, η οποία, κατά την ως άνω διάταξη, μπορεί να επιβάλει απλώς περιορισμούς, στην περίπτωση που βλάπτεται, κατά την κρίση της, και μάλιστα βλάπτεται εμφανώς, το περιβάλλον. Ετσι, με την διάταξη αυτή, καταργείται για τα μνημονευμένα οικόπεδα κάθε όρος αρτιότητας που βάσει πολεοδομικού σχεδιασμού προβλέπεται για την περιοχή, είτε ο όρος αυτός είναι κατά τον κανόνα, είτε κατά την παρέκκλιση (εκεί όπου η παρέκκλιση επιτρέπεται). Αρκεί η άδεια της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου για την οικοδόμηση του μη αρτίου οικοπέδου, έξω από το πλαίσιο οποιουδήποτε χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, με ατομική, κάθε φορά, έγκριση της μνημονευμένης επιτροπής. Σύμφωνα, όμως, με το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση των οικιστικών εν γένει περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους με σκοπό να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οπως δε παγίως έχει κριθεί από το Δικαστήριο (ΣτΕ 1071/1994, 1072/1994, 6070/1996 κ.α.), το οικιστικό περιβάλλον έχει αναχθεί, με τις πιο πάνω διατάξεις, σε συνταγματικώς προστατευόμενη αξία, οι διατάξεις δε αυτές απευθύνουν στον κοινό και κανονιστικό νομοθέτη επιταγές να ρυθμίσει την πολεοδομική διαμόρφωση βάσει ενός ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή σχεδιασμού υπαγορευόμενου από πολεοδομικά κριτήρια και προσαρμοσμένου στην ιδιομορφία και την εν γένει φυσιογνωμία, καθώς και τις ανάγκες, κάθε περιοχής, ο οποίος να υπηρετεί την ορθολογική χωροταξία και πολεοδόμηση, ώστε οι οικισμοί να διαμορφώνονται έτσι που να εξασφαλίζουν τους καλύτερους, κατά το δυνατό, όρους διαβίωσης. Η ρύθμιση του άρθρου 5 παρ. 8 του νόμου 2052/1992, που έχει πιο πάνω παρατεθεί και που κατά την εισηγητική έκθεση του νόμου αποβλέπει στην επίλυση "σοβαρών πολεοδομικών και κοινωνικών προβλημάτων", καταργεί, για όλες τις περιοχές της χώρας, κάθε όρο αρτιότητας που έχει τεθεί, κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, βάσει πολεοδομικού σχεδιασμού που έγινε ή που πρέπει να γίνει για κάθε μία από τις περιοχές αυτές. Επιτρέπει δε, η πιο πάνω διάταξη, υπό τις προϋποθέσεις που έχουν αναφερθεί και που δεν συνδέονται με πολεοδομικό, για κάθε μια περιοχή, σχεδιασμό, την οικοδόμηση μη αρτίων οικοπέδων, κατά παράβαση του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο επιβάλλει, όπως έχει εκτεθεί, τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Είναι, για τον λόγον αυτόν, οι πιο πάνω ρυθμίσεις του νόμου (άρθρ. 5 παρ. 8 ν. 2052/1992) αντισυνταγματικές και ανίσχυρες. Κατά την γνώμη όμως των Συμβούλων Φ. Κατζούρου, Αθ. Τσαμπάση, Γ. Παναγιωτοπούλου, Ν. Ντούβα, Σ. Καραλή, Γ.Ανεμογιάννη, Φ. Αρναούτογλου, Εμμ. Δαρζέντα, Δ. Πετρούλια και Δ. Μπριόλα, την οποία υποστήριξε και ο Πάρεδρος Δ. Μαρινάκης, η νέα ως άνω διάταξη, της παρ. 8 του άρθρου 5 του ν. 2052/1992 ερμηνευόμενη εν όψει και της εισηγητικής εκθέσεως επί του δι' αυτής αντικαθισταμένου άρθρου 25 ν. 1337/1983 ("οικόπεδα μικρά πλάι σε ήδη κτισμένα"), έχει την έννοια, ότι η οικοδόμηση των μη πληρούντων τις οικείες, κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση, προϋποθέσεις, μικρών οικοπέδων, είναι ανεκτή σε εξαιρετικές μόνον περιπτώσεις περιοχών ευρισκομένων εντός εγκεκριμένου σχεδίου, με όρους δομήσεως μη αφισταμένους ουσιωδώς των όρων εφαρμογής της εν λόγω διατάξεως και με διαμορφωμένη από μακρού υψηλή οικιστική πυκνότητα και κατάτμηση γης, όπως συμβαίνει συνήθως στον ιστορικό πυρήνα των πόλεων, περί δε της συνδρομής των προϋποθέσεων τούτων απαιτείται ειδικώς αιτιολογημένη και εις ακυρωτικόν δικαστικόν έλεγχον υποκειμένη κρίση της Διοικήσεως. Υπό της ως άνω προϋποθέσεως, η εφαρμογή της διατάξεως αυτής καθίσταται περιωρισμένη και αποκλείεται η εφαρμογή της γενικώς σε όλες τις εντός σχεδίου περιοχές ανεξαρτήτως των εις αυτές προβλεπομένων όρων δομήσεως, πράγμα που κατ' ουσίαν θα οδηγούσε, όντως, σε μεταβολή επί το δυσμενέστερον όλων των εις την χώραν επί μέρους προβλεπομένων όρων δομήσεως κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου 24 του Συντάγματος. Κατά την γνώμην δε της Συμβούλου Αθ. Τσαμπάση, η συνταγματικότητα του νόμου πρέπει να κριθεί στην προκειμένη περίπτωση κατά τη συγκεκριμένη εφαρμογή του, υπό την έννοια ότι απόκειται στον δικαστή να κρίνει αν η πολεοδομική ρύθμιση, όπως διαμορφώνεται τελικώς στη συγκεκριμένη περίπτωση, ενόψει των πραγματικών στοιχείων του οικοπέδου, των υπό της Επιτροπής Αρχιτεκτονικού Ελέγχου τεθέντων περιορισμών, αλλά και της από οικιστικής και πολεοδομικής επόψεως καταλληλότητας του προκύπτοντος κτίσμα ΅ατος, εμφανίζεται, κατ' αντικειμενική κρίση, λαμβανομένης υπ' όψη και της αρχής της προστατευομένης εμπιστοσύνης, ως υπερβαίνουσα τα κατά το Σύνταγμα όρια ανεκτής πολεοδομικής ρυθμίσεως.

6. Επειδή εν προκειμένω η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια εκδόθηκε κατόπιν του
πρακτικού της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ήδη Επιτροπής
Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου) 81/21.7.1992, η οποία, βάσει του
άρθρου 25 του ν. 1337/1983 (όπως κατά τα ανωτέρω αντικαταστάθηκε από το άρθρο 5
παρ. 8 του ν. 2052/1992), ενέκρινε τη μελέτη που υποβλήθηκε από μέρους των
παρεμβαινόντων. Εφόσον λοιπόν η προσβαλλόμενη άδεια στηρίζεται στις πιο πάνω
διατάξεις, οι οποίες, σύμφωνα με την προηγούμενη σκέψη, είναι αντισυνταγματικές
και επομένως ανίσχυρες, η άδεια αυτή πρέπει να ακυρωθεί, παρέλκει δε ως
αλυσιτελής η εξέταση των λοιπών προβαλλομένων λόγων ακυρώσεως.

Δ ι ά τ α ύ τ α

Δέχεται την αίτηση.

Ακυρώνει την 190/22.7.1992 οικοδομική άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου του Δήμου
Αμαρουσίου, κατά το αιτιολογικό.

Απορρίπτει τις παρεμβάσεις.

Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου και

Επιβάλλει την εκ δραχμών σαράντα δύο χιλιάδων (42.000) δικαστικήν δαπάνην του
αιτούντος συμμέτρως εις βάρος του Δήμου Αμαρουσίου και των παρεμβαινόντων
(Δημοσίου και Σ. Μπάλλα - Ι. Βλόντζου).

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 31 Οκτωβρίου 1997

Ο Πρόεδρος Ο Γραμματέας

Β. Μποτόπουλος Φρ. Καμπάνης

και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 16ης Ιανουαρίου 1998.

Ο Πρόεδρος Ο Γραμματέας

Β. Μποτόπουλος Μ. Καλαντζής