



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΟΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ 176/2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑΣ ΤΟΥ ΣτΕ

sioufaslaw.gr



ΟΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ 176/2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑΣ ΤΟΥ ΣτΕ

Με την με αριθμό 176/2023 απόφασή της η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας (εφεξής ΣτΕ), εφαρμόζοντας τις διατάξεις του Π.Δ. της 24-31.5.1985 σχετικά με την εκτός σχεδίου δόμηση¹ και του Π.Δ. της 16.7-1.8.2001 περί Ζ.Ο.Ε. Πάτμου², κατέληξε στην παραδοχή, ότι για την εκτός σχεδίου δόμηση δεν αρκεί το ελάχιστο εμβαδόν των 4.000 τ.μ., αλλά απαιτείται, ήδη από το 1985, και η ύπαρξη προσώπου σε κοινόχρηστο δρόμο.

¹ Άρθ. 1 παρ. 1 περ. α' και β' του Π.Δ. της 24-31.5.1985 (ΦΕΚ 270/Τ. Δ'/30.5.1985) το οποίο φέρει τον τίτλο: «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών»

² Π.Δ. της 16.7-1.8.2001 (ΦΕΚ 621/Τ.Α'/1.8.2001): «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου, κατωτάτου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Πάτμου (νήσου Πάτμου Νομού Δωδεκανήσου)»





- **ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

Σύμφωνα με την ανωτέρω απόφαση του ΣτΕ, οι προϋποθέσεις για τη δόμηση των εκτός σχεδίου ακινήτων θεσπίστηκαν αρχικά με το Π.Δ. της 24-31.5.1985 και μεταγενέστερα συμπεριλήφθηκαν στον Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας³ και στο νόμο 3212/2003⁴, συμπεριλαμβάνουν δε τόσο το ελάχιστο εμβαδόν των 4.000 τ.μ. των ακινήτων όσο και το πρόσωπο αυτών σε κοινόχρηστο δρόμο. Ως προς το επίδικο εκτός σχεδίου ακίνητο, το οποίο βρίσκεται στην Πάτμο, ισχύουν οι διατάξεις της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) Πάτμου⁵ που προβλέπουν, μεταξύ άλλων όρων και περιορισμών δομήσεως, ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ. και χρήση κατοικίας, παραπέμπουν δε κατά τα λοιπά στις διατάξεις του Π.Δ. της 24-31.5.1985, το οποίο καθορίζει ως προϋπόθεση οικοδομησιμότητας και την ύπαρξη προσώπου σε κοινόχρηστη οδό. Από το Σύνταγμα (άρθρα 17 και 24 παρ. 1 και 2) συνάγεται ότι στις εκτός σχεδίου περιοχές, που δεν έχουν ως προορισμό, κατ' αρχήν, τη δόμηση, αλλά κυρίως τη γεωργική και κτηνοτροφική εκμετάλλευση, η δόμηση επιτρέπεται μόνο κατ' εξαίρεση και υπό ιδιαίτερως αυστηρούς όρους και περιορισμούς, οι οποίοι δικαιολογούνται από λόγους προστασίας του δημοσίου συμφέροντος και δεν επιτρέπεται να καθιστούν τη δόμηση ευχερέστερη σε σχέση με τις εντός σχεδίου περιοχές, ούτε να οδηγούν στη δημιουργία νέων οικισμών χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο, ούτε όμως και να καθιστούν την ιδιοκτησία αδρανή σε σχέση με τον προορισμό της. Ο όρος δόμησης, κατά τον οποίο τα εκτός σχεδίου ακίνητα είναι **δομήσιμα μόνο αν διαθέτουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, καθιερώθηκε νομολογιακώς** με τις αποφάσεις ΣτΕ 2606/2005, ΣτΕ 3848/2005 και ΣτΕ 3849/2005 ήδη από το έτος 2005 και ερμηνεύθηκε σαφέστερα με την απόφαση ΣτΕ 3504/2010.

- **ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΡΙΝΟΜΕΝΗΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ**

Με οικοδομική άδεια του Τμήματος Πολεοδομίας Καλύμνου που εκδόθηκε το 2006 και αναθεωρήθηκε το 2011, επετράπη η ανέγερση διώροφης οικοδομής με υπόγειο σε γήπεδο εκτός σχεδίου στην Πάτμο. Κατά της εν λόγω οικοδομικής άδειας και πριν την αναθεώρησή της ασκήθηκε αίτηση ακύρωσης στο Διοικητικό Εφετείο. Το 2018, το Διοικητικό Εφετείο εξέδωσε απόφαση με την οποία έκανε δεκτή την αίτηση ακύρωσης και ακύρωσε την άδεια οικοδομής.

³ Π.Δ. της 27.7.1999 (ΦΕΚ 580/Τ.Δ'/27.7.1999): «Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας»

⁴ Άρθ. 10 του Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308/Τ.Α'/31.12.2003) το οποίο φέρει τον τίτλο: «Ρυθμίσεις για τη δόμηση σε γήπεδα εκτός σχεδίου»

⁵ Π.Δ. της 16.7-1.8.2001



Κατά της απόφασης που ακύρωσε την άδεια οικοδομής ασκήθηκε έφεση ενώπιον του ΣτΕ από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, ο οποίος απέκτησε αυτό το έτος 2015.

- **ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**

Το ΣτΕ έκρινε ότι, εφ' όσον το επίδικο, **εκτός σχεδίου** και προϋφιστάμενο του Ν. 3212/2003, **ακίνητο δεν διέθετε πρόσωπο σε κοινόχρηστη δημόσια οδό, δεν ήταν οικοδομήσιμο**, σύμφωνα με το Π.Δ. της 24-31.5.1985 και το Π.Δ. της 16.7-1.8.2001 και συνεπώς νομίμως η προσβληθείσα οικοδομική άδεια ακυρώθηκε με την εκκαλούμενη απόφαση. Από τα ανωτέρω κριθέντα με την απόφαση του ΣτΕ προκύπτουν σαφώς τα ακόλουθα:

- Τα εκτός σχεδίου γήπεδα, που δημιουργήθηκαν πριν την 24 Δεκεμβρίου 2003⁶ είναι δομήσιμα, εφ' όσον διαθέτουν, μεταξύ άλλων, πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο, νομίμως υφιστάμενο και μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση⁷.

- Ο όρος, κατά τον οποίο δομήσιμα είναι τα εκτός σχεδίου ακίνητα που έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο, είναι **σύμφωνος με το Σύνταγμα**, διότι διαφυλάσσει το χαρακτήρα των εκτός σχεδίου περιοχών, αποτρέπει τη δημιουργία με ιδιωτική πρωτοβουλία διάσπαρτων οικισμών χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό, δεν καθιστά τη δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές ευχερέστερη σε σχέση προς τις εντός σχεδίου περιοχές και δεν εξαφανίζει ούτε περιορίζει υπέρμετρα την ιδιοκτησία.

- Ο ανωτέρω όρος δομήσεως καθιερώθηκε νομολογιακώς από το 2005 και ως εκ τούτου πρέπει να είναι ευλόγως γνωστός τόσο στις πολεοδομικές αρχές που εκδίδουν τις οικοδομικές άδειες όσο και στους επιμελείς συναλλασσόμενους που προβαίνουν σε αγοραπωλησίες ακινήτων.

Ιφιγένεια Διαμαντοπούλου

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Διεθνών και Ευρωπαϊκών Σπουδών ΠΑ.ΠΕΙ.

Υποψήφια Διδάκτωρ Διεθνών και Ευρωπαϊκών Σπουδών Παντείου Πανεπιστημίου

⁶ Πριν την έναρξη ισχύος του Ν. 3212/2003

⁷ Διέπονται από τις διατάξεις του Π.Δ. της 24-31.5.1985