



Νέο δικαστικό φρένο στην εκτός σχ

Δεν χτίζει κανείς στα λεγόμενα «τυφλά» οικόπεδα! Εφετείο της Θεσσαλονίκης ακύρωσε στην πράξη κάθε εναλλακτική ερμηνεία της πολεοδομικής νομοθεσίας

Από τον
Βασίλη
Παπακωνσταντόπουλο
dimokratia@dimokratia.gr

Την ώρα που ολόκληρη η αγορά αναμένει τις μεταβατικές νομοθετικές παρεμβάσεις του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την εκτός σχεδίου δόμηση, ακόμα μία δικαστική απόφαση υπνώνει απαγορευτικό στην οικοδόμηση των λεγόμενων «τυφλών» οικόπεδων. Πρόκειται για μία απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Θεσσαλονίκης, η οποία ουσιαστικά ακυρώνει τη δυνατότητα δόμησης εκτός σχεδίου οικόπεδων άνω των τεσσάρων στρεμμάτων χωρίς «πρόσωπο» σε πολεοδομικά αναγνωρισμένη οδό, που έχουν δημιουργηθεί προ του 1985 και του 2003.

Η νέα αυτή απόφαση, που αφορά τουριστική επένδυση σε εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Αριστοτέλη Χαλκιδικής, ανατρέπει τις αντίθετες ερμηνείες κατ' επήκλωση των διατάξεων του ν. 3212/2003 και των από 1.7.1977, 24-31.5.1985 και 30-6/23.7.1991 Προεδρικών Διαταγμάτων, με βάση τις οποίες ορισμένες από τις υπηρεσίες δόμησης σε όλη τη χώρα έχουν εκδώσει ή και εξακολουθούν να εγκρίνουν οικοδομικές άδειες.

Με λίγα λόγια, το Εφετείο κρίνει ότι δεν ισχύει οικοδομησιμότητα για οικόπεδα προ του 1985 και του 2003 χωρίς πρόσωπο σε πολεοδομικά αναγνωρισμένη οδό, ακυρώνοντας στην πράξη κάθε εναλλακτική ερμηνεία της πολεοδομικής νομοθεσίας, την οποία ακολουθούσαν κατά περίπτωση διάφορες πολεοδομικές υπηρεσίες ανά την Ελλάδα.

Η κρίση του Διοικητικού Εφετείου Θεσσαλονίκης έρχεται σε συνέχεια των τεσσάρων αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας την τελευταία διετία, οι οποίες έχουν βάλει στον «πάγο» τη δόμηση σε περιοχές εκτός σχεδίου. Η αρχή έγινε με την απόφαση 176/2023 για μια υπόθεση στην Πάτμο, ενώ ακολούθησαν ανάλογες αποφάσεις του ΣτΕ για οικοδομικές άδειες στην Αρτα, στη νότια Εύβοια και την Κρήτη, κρίνοντας ότι δεν αρκεί το ελάχιστο εμβαδόν των τεσσάρων στρεμμάτων, αλλά απαιτείται, ήδη από το 1985, και η ύπαρξη προσώπου σε κοινόχρηστο δρόμο για την ανέγερση ακινήτου σε περιοχή εκτός σχεδίου. Έτσι, οι περισσότερες υπηρεσίες δόμησης απαφεύγουν πλέον να εκδίδουν οικοδομικές άδειες αν δεν υπάρχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο δημοτικό δρόμο, αναγνωρισμένο με διοικητι-

κά πράξη αρμόδιου οργάνου.

Η διαπίστωση, όμως, της κοινόχρηστης είναι αδύνατη ή ευχερώς δύσκολη, διότι δεν υπάρχει καταγεγραμμένο και νομικά διαπιστωμένο, με πράξεις της διοίκησης, οδικό δίκτυο.

Το πρόβλημα αφορά χιλιάδες ιδιοκτήτες μικρών εκτάσεων, η περιουσία των οποίων απαξιώνεται, όπως έχουν επισημάνει δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, τοπογράφοι - μηχανικοί και ιδιοκτήτες ακινήτων, κάνοντας λόγο για έντονο κοινωνικό πρόβλημα στη μέση ελληνική οικογένεια ιδίως της περιφέρειας.

Αγροτεμάχια εκτός σχεδίου που αποκτήθηκαν ως άρτια και οικοδομήσιμα και για τα οποία εκδόθηκαν νομίμως οικοδομικές άδειες σήμερα αδυνατούν να οικοδομηθούν, με την Πολιτεία να μην έχει δώσει ακόμη κατευθύνσεις για την τύχη των υφιστάμενων οικοδομικών αδειών.

Η ΑΠΟΦΑΣΗ

Η νέα δικαστική απόφαση αφορά τουριστική επένδυση στην εκτός σχεδίου περιοχή στη θέση «Μπαρά - Καλύβια» άλλως θέση «Τσαφρία» ή «Ανω Κρινάκια», της Δημοτικής Ενότητας Αρναίας, του Δήμου Αριστοτέλη Χαλκιδικής. Πριν από τέσσερα χρόνια (3/6/2021) η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Αριστοτέλη είχε εκδώσει οικοδομική άδεια για την ανέγερση ξενοδοχείου κλασικού τύπου τεσσάρων αστέρων, δυναμικότητας 100 κλινών, επί οικόπεδου με εμβαδόν 10.539,45 τ.μ. Έναν χρόνο αργότερα εκδόθηκε αναθεώρηση της βασικής άδειας ως προς την κατασκευή υπογείου (άνευ μεταβολής κάλυψης δόμησης και όγκου), ενώ στα μέσα του 2024 έγιναν άλλες δύο αναθεωρήσεις της άδειας, η μία για την αλλαγή των επιβλεπόμενων μηχανικών και η άλλη για την αναβάθμιση του ξενοδοχείου σε πέντε αστέρων.

Τον Σεπτέμβριο του 2024 ιδιοκτήτρια γειτονικού ακινήτου στην ίδια περιοχή άσκησε προσφυγή κατά της οικοδομικής άδειας ανέγερσης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Το Διοικητικό Εφετείο Θεσσαλονίκης συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του τον Φεβρουάριο του 2025, η διάσκεψη έγινε στη Θεσσαλονίκη την 30ή Ιουνίου, η απόφαση (375/2025) δημοσιεύτηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριο του δικαστηρίου την 31η Ιουλίου και καθυπογράφτηκε πριν από λίγες ημέρες, στις 11 Σεπτεμβρίου.

Το δικαστήριο έκρινε βάσιμους τους λόγους της προσφυγής, ακύρωσε την οικοδομική άδεια της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αριστοτέλη και απέρριψε την απάντηση που έδωσε η αναπληρώτρια προϊστα-



Το πρόβλημα αφορά χιλιάδες ιδιοκτήτες μικρών εκτάσεων, η περιουσία των οποίων απαξιώνεται

μου Αριστοτέλη, κατόπιν αιτήματος έρευνας της οικοδομικής άδειας, ότι το οικόπεδο ήταν και είναι άρτιο και οικοδομήσι-

μο και συνεπώς η άδεια εκδόθηκε νομίμως.

«Το επίδικο εκτός σχεδίου γήπεδο υφιστάμενο πριν τον ν. 3212/2003 δεν διέθετε πρόσωπο σε κοινόχρηστο δημόσια οδό (εθνικά, επαρχιακά, δημοτική ή κοινοτικά), αναγνωρισθείσα με πράξη αρμόδιου για τον πολεοδομικό σχεδιασμό κρατικού οργάνου, ώστε να πληροί τη μία εκ των τριών προϋποθέσεων της αρτιότητας (εμβαδόν, πρόσωπο, βάθος) και, κατ' ακολουθίαν της οικοδομησιμότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ/τος 24-31.5.1985 περί εκτός σχε-

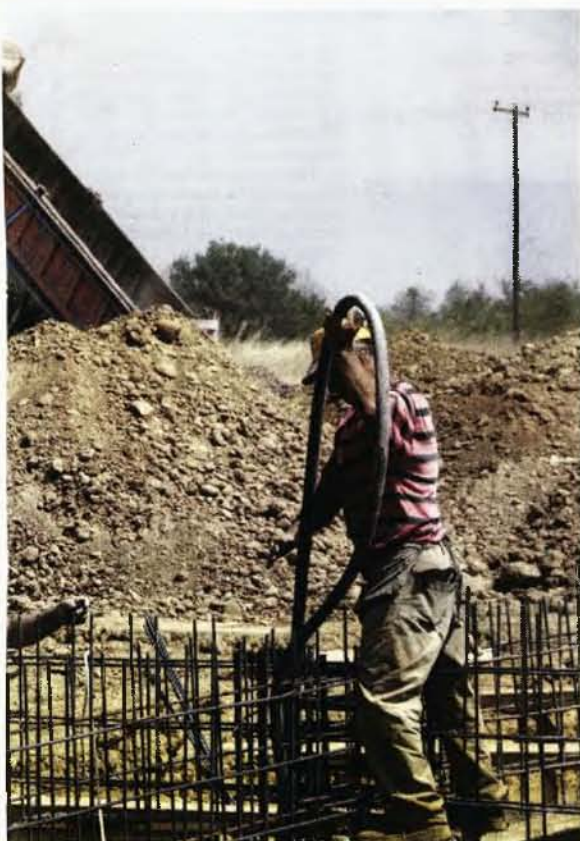
δίου δόμησης, ο δε σχετικός λόγος ακυρώσεως και οι επημέρους ισχυρισμοί της αιτιάσεως είναι βάσιμοι.

Προσέτι, δε, αποβαίνει απορριπτός ως αβάσιμος ο ισχυρισμός των παρεμβαίνουσών, κατά τον οποίο οι διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 του π.δ/τος 24-31.5.1985 απαιτούν ως «μόνη προϋπόθεση» δόμησης των εκτός σχεδίου ακινήτων την αρτιότητα των 4.000 τ.μ. και ότι η προϋπόθεση της ύπαρξης προσώπου σε κοινόχρηστο δρόμο θεσπίστηκε το πρώτον με το άρθρο 10 παρ. 1 του ν. 3212/2003





εδίου δόμηση



δίotti, όπως εκτέθηκε ανωτέρω, η διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 περ. α' του π.δ/τος της 24-31.5.1985 προβλέπει και πριν την τροποποίησή της με τον ν. 3212/2003, ως βασική και αυτονόστη προϋπόθεση για τη δόμηση των εκτός σχεδίου ακινήτων την ύπαρξη προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο (δρόμο) (ΣτΕ 350/2024) αναφέρουν οι δικαστές, εξηγώντας το σκεπτικό της απόφασής τους.

ΕΜΠΟΔΙΑ

Σημειώνουν ότι «ούτε οι διατάξεις των άρθρων 3 (παρ. α) του από 1.7.1977 π.δ/τος και 1 (παρ.1) του από 30.6.1991 π.δ/τος, τις οποίες επικαλείται ο καθ' ου δόμος, δύνανται να ανατρέψουν τον θεμελιώδη κανόνα της πολεοδομικής νομοθεσίας περί του ότι τα εκτός σχεδίου ακίνητα δεν νοείται να τελούν υπό ευνοϊκότερους όρους δόμησης σε σχέση με αυτούς που ισχύουν για τα οικόπεδα εντός πολεοδομικού σχεδίου».

Όπως εμφανίζεται από τα σχετικά διαγράμματα και τα λοιπά στοιχεία του φακέλου, πέραν της επαρκούς οδού, η οποία κείται δυτικά πέραν των 78 μέτρων από το εν λόγω ακίνητο, δεν υφίσταται άλλη οδός η οποία να έχει τον χαρακτήρα νομίμως υφιστάμενης εθνικής, επαρχιακής, δημοτικής ή κοινοτικής οδού, κατά την έννοια των προαναφερθεισών διατάξεων του από 24/31.5.1985 π.δ/τος, οι δε διανοχιθέντες χωματόδρομοι, οι οποίοι, σύμφωνα με την από

Ιουνίου 2024 φωτοερμηνεία του τοπογράφου μηχανικού, απεικονίζονται το πρώτο στις αεροφωτογραφίες του 1985 και ο ένας εξ αυτών χαρακτηρίζεται ως ανώνυμη αγροτική οδός στο από Μαρτίου 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού, δοθέντος δε ότι δεν έχουν αναγνωρισθεί με τη νόμιμη διαδικασία, δηλαδή με την έκδοση προεδρικού διατάγματος, δεν δύναται να προσδώσουν οικοδομοποιήσιμτητα σε εκτός σχεδίου ακίνητα (ΣτΕ 2142/2024, 1456/2018 και 3695/2015).

Οι δικαστές του Διοικητικού Εφετείου Θεσσαλονίκης επικαλούνται την ακυρωτική απόφαση (176/2023) της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικράτειας για την οικοδομική άδεια της Πάτρας, στην οποία, μεταξύ άλλων, αναφέρεται ότι, όπως κρίθηκε από τον συνδυασμό των άρθρων 24 παρ. 1 και 2 και 17 του Συντάγματος, συνάγεται θεμελιώδης από πλευράς δυνατότητας δόμησης διαφοροποίηση μεταξύ των περιοχών των αναπτυσσόμενων με βάση οργανωμένο πολεοδομικό σχέδιο, οι οποίες προορίζονται για δόμηση, και των εκτός σχεδίου περιοχών, οι οποίες δεν έχουν ως προορισμό, καταρχήν, τη δόμηση ή την τουριστική εκμετάλλευση, αλλά τη γεωργική, κτηνοτροφική και δασοποντική εκμετάλλευση και την αναγκή του κοινού και, συνεπώς, η οικιστική εκμετάλλευση, όταν κατ' εξαίρεση επιτρέπεται, τελεί υπό αυστηρούς όρους.

ΑΓΝΟΕΙΤΑΙ Η ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ

Η ΚΥΒΕΡΝΗΣΗ έχει εξαγγείλει εδώ και σχεδόν έναν χρόνο μια μεταβατική ρύθμιση για τα λεγόμενα «τυφλά» οικόπεδα, προκειμένου να προσαρμοστεί στις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικράτειας. Μια ρύθμιση, όμως, που ακόμη αγνοείται, επτείνοντας την αβεβαιότητα. Η λύση που είχε παρουσιάσει το ΥΠΕΝ αφορά οικόπεδα άνω των τεσσάρων στρεμμάτων, χωρίς «πρόσωπο» σε πολεοδομικά αναγνωρισμένη κοινόχρηστη οδό, με στόχο να τεθεί σε ισχύ για διάστημα δύο έως τριών ετών, έως ότου ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός της χώρας.

Ειδικότερα, έθετε τρεις βα-

σικές προϋποθέσεις:

α) η ύπαρξη της οδού για την εξυπηρέτηση των ακινήτων θα πρέπει να διακρίνεται σε αεροφωτογραφίες προ της 27ης Ιουλίου 1977, β) οι δρόμοι στους οποίους τα συγκεκριμένα οικόπεδα έχουν «πρόσωπο» θα πρέπει να είναι συγκεκριμένου πλάτους (άνω των 3,5 μέτρων), να συνδέονται με διεθνή, επαρχιακή, δημοτική ή κοινοτική οδό ή εγκαταλελειμμένα τμήματα αυτών και να έχει διανοχισθεί με απόφαση κρατικού οργάνου ή να είναι καταχωρισμένη στα κτηματολογικά βιβλία με την ένδειξη «Ειδική Έκταση» ή να έχουν πραγματοποιηθεί εργα-

σίες οδοστρωσίας από αρμόδια Αρχή ή οργανισμό ή να διέρχεται απ' αυτήν δίκτυο κοινής ωφέλειας, γ) οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να πληρώνουν ειδικό τίμημα (περιβαλλοντικό ισοδύναμο) για την έκδοση οικοδομικής άδειας, το ύψος του οποίου θα καθοριστεί αργότερα με υπουργική απόφαση και θα κατατίθεται σε ειδικό λογαριασμό του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, του οποίου τα κονδύλια θα διατίθενται αποκλειστικά για έργα υποδομής και προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, στους δήμους όπου θα βρίσκονται τα συγκεκριμένα ακίνητα.



Ελάχιστες οι αναγνωρισμένες δημοτικοί οδοί

Επί του παρόντος, πάντως, οι Υπηρεσίες Δήμησης αποφεύγουν να εκδίδουν οικοδομικές άδειες, αν δεν υπάρχει πρόσβαση σε κοινόχρηστο δημοτικό δρόμο, αναγνωρισμένο με διοικητική πράξη αρμόδιου οργάνου.

Η διαπίστωση όμως της κοινόχρηστης είναι αδύνατη ή ευχερώς δύσκολη, διότι δεν υπάρχει καταγεγραμμένο και νομικά διαπιστωμένο, με πράξεις της διοίκησης, οδικό δίκτυο.

Ο χαρακτηρισμός μιας οδού κοινόχρηστης είναι καταρχάς απαραίτητη πολεοδομική προϋπόθεση για τη δομησιμότητα των γηπέδων στην εκτός σχεδίου περιοχή, ενώ αποτελούν διαχρονικά προβλήματα η διαφορετική αντιμετώπιση και η ερμηνεία του.

Μέχρι σήμερα δεν έχουν αναγνωρισθεί ως κοινόχρηστοι πολλοί δρόμοι που έχουν κατασκευαστεί από τους δήμους, είναι ασφαλτοστρωμένοι και έχουν και δίκτυα κοινής ωφέλειας. Οι δρόμοι αυτοί, σύμφωνα με προηγούμενη απόφαση του Συμβουλίου της Επικράτειας (848/2018), θεωρούνται

ιδιωτικοί και απαγορεύεται η οικοδόμηση των οικοπέδων που έχουν «πρόσωπο» σε αυτές και έχουν εμβάδον μικρότερο των τεσσάρων στρεμμάτων. Για να αντιμετωπιστεί το σημαντικό αυτό πρόβλημα, το ΥΠΕΝ έχει αρχίσει τη σύνταξη αυτοτελών μελετών χαρακτηρισμού δημοτικών οδών για όλη την επικράτεια, με τον προϋπολογισμό του προγράμματος να φθάνει τα 139.000.000 ευρώ. Πρόγραμμα, πάντως, που ακόμη βρίσκεται στα πρώτα στάδια και δεν αναμένεται να ολοκληρωθεί πριν από τα τέλη του 2026.

Στην πράξη, λοιπόν, οι Υπηρεσίες Δήμησης δεν μπορούν να προχωρήσουν στην έκδοση οικοδομικών αδειών που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις που θέτουν τα δικαστήρια.

Οι υπάλληλοι των πολεοδομικών υπηρεσιών δεν γνωρίζουν, επίσης, πώς να αντιμετωπίσουν τις οικοδομικές άδειες και τις προεγκριτικές άδειες που εκδόθηκαν για τα λεγόμενα «μικρά οικόπεδα» και μπορούν, σύμφωνα με τον νόμο, να χτιστούν κατά παρέκκλιση.

