



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

sioufaslaw.gr

Η ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗ ΝΕΟΤΕΡΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΣΤΕ

- ✓ **Ποιους αφορά το άρθρο:** Κυρίως τους ιδιοκτήτες ακινήτων, που ευρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου, μηχανικούς, δικηγόρους και πολεοδομικές υπηρεσίες.

Μετά την εκδοθείσα υπ' αριθμ. 176/2023 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (εφεξής ΣτΕ), ακολούθησαν δύο ακόμη αποφάσεις και συγκεκριμένα, η υπ' αριθμ. 992/2023 απόφαση της Ολομέλειας ΣτΕ και η υπ' αριθμ. 1206/2023 απόφαση του Ε' Τμήματος ΣτΕ. Και οι τρεις αποφάσεις, αφορούν στις **προϋποθέσεις δόμησης, σε εκτός σχεδίου περιοχές**, οι τελευταίες δε, δύο δικαστικές αποφάσεις, ουσιαστικά επικυρώνουν τα διαλαμβανόμενα στην υπ' αριθμ. 176/2023 απόφαση. Ειδικότερα:

- **Υπ' αριθμ. 992/2023 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ**

Η κρίσιμη υπόθεση: Έγινε δεκτή αίτηση ακυρώσεως κατά απόφασης της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, με την οποία εγκρίθηκε παρέκκλιση από τις ισχύουσες πολεοδομικές





διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης (ΠΔ 24/1985) για την κατασκευή αγροτικής αποθήκης σε μη άρτιο γήπεδο στον Ν. Εύβοιας.

Τα νομικά ζητήματα:

- Οι όροι δόμησης και χρήσης αποτελούν περιορισμούς του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας και πρέπει να **επιβάλλονται κανονιστικώς**.
- Οι **παρεκκλίσεις** από τους **πάγιους όρους δόμησης** μιας περιοχής, και όταν ακόμη αναφέρονται σε ορισμένα ακίνητα, πρέπει και αυτές να εντάσσονται στην κατηγορία με την οποία συνδέονται χωρικά και να έχουν **κανονιστικό χαρακτήρα (οι αρχές αυτές ισχύουν και για τους όρους δόμησης των περιοχών εκτός σχεδίου)**.
- Οι όροι και περιορισμοί αυτοί πρέπει να **καθορίζονται σαφώς στον νόμο ή σε κατ' εξουσιοδότηση αυτού εκδιδόμενο διάταγμα**, με γενικά και αντικειμενικά κριτήρια, να δικαιολογούνται από λόγους δημοσίου συμφέροντος και να είναι συναφείς και ανάλογι με τη δραστηριότητα που αντιστοιχεί στην οικεία χρήση.
- Οι **διατάξεις του π.δ. 24/1985**, καθ' ο μέρος προβλέπουν την έγκριση παρέκκλισης από τους κατά τον κανόνα όρους της εκτός σχεδίου δόμησης **δεν πληρούν** τις ανωτέρω προϋποθέσεις, διότι **δεν** προβλέπουν νόμιμα κριτήρια για την έγκριση της παρέκκλισης (δεν προκύπτει ο λόγος δημοσίου συμφέροντος, δεν προσδιορίζονται με σαφήνεια οι υποκειμενικές και αντικειμενικές προϋποθέσεις για την έγκρισή της).

Το συμπέρασμα:

- Οι ανωτέρω **πλημμέλειες δεν θεραπεύονται** κατά την αντιμετώπιση κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης, διότι τα κριτήρια για την έγκριση της παρέκκλισης πρέπει να ορίζονται εκ των προτέρων στον νόμο και όχι να τίθενται επ' ευκαιρία της εκάστοτε εφαρμογής του. **Ελλείπει δε σαφούς κανονιστικού πλαισίου** και νόμιμων κριτηρίων, η έγκριση της παρέκκλισης **δεν αποτελεί εφαρμογή του νόμου με την έκδοση ατομικής διοικητικής πράξης**, αλλά, κατ' ουσίαν, κανονιστικό καθορισμό όρων δόμησης για κάθε συγκεκριμένο γήπεδο από το αποφασίζον όργανο, κατ' ενάσκηση ανεπίτρεπτα ευρείας διακριτικής ευχέρειας.



- Υπ' αριθμ. 1206/2023 απόφαση του Ε' Τμήματος ΣτΕ¹

Δυνάμει της εν λόγω αποφάσεως, ακυρώθηκε η εκδοθείσα οικοδομική άδεια σε εκτός σχεδίου περιοχή της Άρτας, τονίζοντας για ακόμη μια φορά ότι από το 1985 η Πολιτεία απαιτεί τα οικοπέδα να έχουν «πρόσωπο» σε κοινόχρηστη οδό για λόγους δημόσιου συμφέροντος, χωρίς να συναρτά την υποχρέωση αυτή με την «ηλικία» του οικοπέδου.

Παράλληλα, απορρίπτει την ερμηνεία ότι προϋφιστάμενο του ν. 3212/2003 ακίνητο που δεν διαθέτει πρόσωπο σε κοινόχρηστη δημόσια οδό ήταν οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. της 24-31.5.1985 περί εκτός σχεδίου δόμησης κατ' εφαρμογή του κανόνα αρτιότητας των 4 στρεμμάτων (χωρίς πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό).

Μαρία Αικατερίνη Δ. Παπαδοπούλου

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ Ιστορίας και Θεωρίας Δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Αστικού δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Εμπορικού Δικαίου, Νομική Σχολή Δημοκριτείου Πανεπιστημίου Θράκης

¹ Η εν λόγω απόφαση, τίθεται προς το παρόν μόνο σε περίληψη.