

ΣτΕ 1792/2009

Θέμα : [Κατασκευή σε κτίριο κατοικίας β' υπογείου, μη προσμετρώμενου στον σ.δ. κατοικίας, για στάθμευση αυτοκινήτων]

Περίληψη

Κάθε δομική κατασκευή προσμετράται, κατ' αρχήν, στον συντελεστή δόμησης του οικοπέδου. Η μη προσμέτρηση αποτελεί εξαίρεση από τον εν λόγω κανόνα, η οποία πρέπει να προβλέπεται στον νόμο. Εφόσον δεν υπάρχει αντίθετος ειδικός ορισμός, δεν επιτρέπεται, σε κτίρια προοριζόμενα για κατοικίες, η κατασκευή δεύτερου υπογείου ορόφου, μη προσμετρώμενου στον συντελεστή δόμησης, για τη στάθμευση αυτοκινήτων. (Παραπομπή στην Ολομέλεια)

ΣτΕ 1792/2009

[Κατασκευή σε κτίριο κατοικίας β' υπογείου, μη προσμετρώμενου στον σ.δ. κατοικίας, για στάθμευση αυτοκινήτων]

Κείμενο Απόφασης

Βασικές Σκέψεις

3. Επειδή, η υπόθεση είχε αρχικώς εισαχθεί ενώπιον του Τμήματος με πενταμελή σύνθεση, το οποίο, με την υπ' αριθ. 2654/2007 απόφαση του, αφού δέχθηκε εν μέρει την έφεση και, εν συνεχεία, κατά το αντίστοιχο μέρος, την αίτηση ακυρώσεως, ακύρωσε την προσβληθείσα οικοδομική άδεια, κατά το μέρος που με αυτήν είχε επιτραπεί η κατασκευή τμήματος πρώτου υπογείου ορόφου στην επίμαχη οικοδομή μη προσμετρηθέντος στον συντελεστή δομήσεως. Περαιτέρω, το Τμήμα, εξετάζοντας την έφεση, κατά το μέρος που αφορούσε την κατασκευή δευτέρου υπογείου ορόφου με χρήση χώρου σταθμεύσεως, μη, επίσης, προσμετρηθέντος στον συντελεστή δομήσεως, έκρινε ότι το ζήτημα αυτό παρουσιάζει σπουδαιότητα και παρέπεμψε, κατ' άρθρο 14 παρ. 5 του π. δ/τος 18/1989, την υπόθεση κατά το υπολειπόμενο αυτό τμήμα της ενώπιον της επταμελούς συνθέσεως του Τμήματος, ενώπιον της οποίας, επομένως, νομίμως ήδη εισάγεται.

4. Επειδή, κατά το άρθρο 242, αριθ. 24, του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν., π.δ. της 14/27.7.1999, Δ' 580), που αποδίδει το περιεχόμενο του άρθρου 2, αριθ. 24, του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ., ν. 1577/1985, Α' 210), «24. Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους». Εξ άλλου, κατά το άρθρο 248 παρ. 1 του Κ.Β.Π.Ν., που αποδίδει το περιεχόμενο του άρθρου 7 του Γ.Ο.Κ., «1. Για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται σε οικοπέδο: Α. Προσμετρώνται ... Β. Δεν προσμετρώνται: α) ... β) ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφ' όσον η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3 μ. μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής ... Εφόσον σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται καταστήματα και κάτω από αυτά αποθήκες στον υπόγειο όροφο, για την εξυπηρέτησή τους, επιτρέπεται η κατασκευή δεύτερου υπογείου επιφανείας ίσης με την επιφάνεια των αποθηκών, χωρίς να προσμετράται στο συντελεστή δόμησης ... η) οι στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων ...». Περαιτέρω, κατά το άρθρο 322 του Κ.Β.Π.Ν., που αποδίδει το περιεχόμενο του από 3/10.8.1987 π.δ/τος «Καθορισμός ειδικών όρων ως προς τη δόμηση και διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων» (Δ' 749), «1. Ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των κτιρίων ... μπορεί να είναι στεγασμένος υπέργειος ή υπόγειος ή και μη στεγασμένος υπαίθριος χώρος, όπως ορίζεται παρακάτω: α) Ως στεγασμένος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων μπορεί να χρησιμοποιηθεί: ι) υπόγειος χώρος του κτιρίου ... 3. α) Για την εξυπηρέτηση υπόγειου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων, επιτρέπεται επέκταση του χώρου της εισόδου του και εντός του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου ... Η επιπλέον επιφάνεια που προκύπτει ... δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, β) Επιτρέπεται η επέκταση του υπόγειου χώρου του κτιρίου και κάτω από τον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, εκτός από το χώρο προκηπίου, με την προϋπόθεση ότι το σύνολο του επεκτεινόμενου υπόγειου χώρου, στον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου καθώς και ποσοστό 40% τουλάχιστον του υπόγειου χώρου που κατασκευάζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης 1 Ββ του άρθρου 248 διατίθενται αποκλειστικά ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο σύμφωνα με τα παραπάνω επεκτεινόμενος χώρος υπογείου δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου ...». Εξ άλλου, κατά το ειδικώς ισχύον για την

περιοχή Ροδοπόλεως Αττικής καθεστώς όρων δομήσεως (π.δ. της 21.11/14.12.1979, Δ' 710, όπως τροποποιηθέν ισχύει), «Εφ' εκάστης οικοδομής κατασκευάζεται υποχρεωτικώς σταθμός αυτοκινήτων (γκαράζ) διά την εξυπηρέτησιν των ενοίκων αυτής. Η πρόβλεψις του χώρου διά τον ως άνω σταθμόν είναι απαραίτητος προϋπόθεσις διά την χορήγησιν αδείας οικοδομής Ως χώρος σταθμεύσεως αυτοκινήτων δύναται να υπολογισθή ο δημιουργούμενος ελεύθερος χώρος κάτωθι του τυχόν υπερυψωμένου ισογείου (Pilotis) ή και τμήμα υπέργειου ή υπογείου χώρου της οικοδομής ...» (Άρθρο 2, παρ. 8 και 10 περ. β του ως άνω π. δ/τος). Το έτος 2000, η Διοίκηση επεχείρησε την τροποποίηση του ως άνω καθεστώτος όρων δομήσεως περιοχής Ροδοπόλεως, με την σύνταξη σχεδίου προεδρικού διατάγματος, το οποίο περιείχε διάταξη για τον καθορισμό, ως επιτρεπομένων, περισσοτέρων του ενός υπογείων ορόφων. Το σχέδιο, όμως, αυτό κρίθηκε μη νόμιμο με το υπ' αριθ. 69/2000 πρακτικό επεξεργασίας του Συμβουλίου της Επικρατείας, για τον λόγο ότι δεν προέκυπταν οι ειδικοί πολεοδομικοί λόγοι που θα δικαιολογούσαν την ρύθμιση αυτή, και δεν προωθήθηκε. Παρόμοια απόπειρα της Διοικήσεως κατά το επόμενο έτος 2001 είχε την αυτή τύχη, κατόπιν της εκδόσεως του υπ' αριθ. 567/2001 πρακτικού επεξεργασίας, για τους αυτούς λόγους.

5. Επειδή, από τις ανωτέρω διατάξεις του Κ.Β.Π.Ν. προκύπτει ότι, αν δεν υπάρχει αντίθετος ειδικός ορισμός, δεν επιτρέπεται η κατασκευή, σε κτίρια προοριζόμενα για κατοικίες, δευτέρου υπογείου ορόφου μη προσμετρώμενου στον συντελεστή δομήσεως για την στάθμευση αυτοκινήτων. Τούτο, διότι, κατά τις ανωτέρω διατάξεις, κάθε δομική κατασκευή προσμετράται, κατ' αρχήν, στον συντελεστή δομήσεως του οικοπέδου, η δε μη προσμέτρηση οποιασδήποτε κατασκευής στον συντελεστή αυτόν αποτελεί εξαίρεση από τον εν λόγω κανόνα, η οποία πρέπει να προβλέπεται ειδικώς στον νόμο. Εν προκειμένω όμως, πλην της ειδικώς ρυθμιζόμενης περιπτώσεως της κατασκευής δευτέρου υπογείου ορόφου σε κτίριο κατοικίας με ισόγειο κατάστημα και υπόγεια αποθήκη, ο νόμος ουδόλως προβλέπει ειδικώς την κατασκευή μη προσμετρώμενου στον συντελεστή δομήσεως δευτέρου υπογείου ορόφου με χρήση χώρου σταθμεύσεως αυτοκινήτων, εξ ου συνάγεται ότι την απαγορεύει. Αλλά και οι ειδικότερες διατάξεις του άρθρου 322 του Κ.Β.Π.Ν. περιέχουν ρυθμίσεις που, από την φύση και την διατύπωση τους, προσιδιάζουν στην κατασκευή ενός, μόνον, υπογείου χώρου σταθμεύσεως αυτοκινήτων μη προσμετρώμενου στον συντελεστή δομήσεως. Τούτο δε και ευλόγως, εν όψει του ότι η κατασκευή πλειόνων υπογείων σε επικλινή, ειδικώς,

οικόπεδα είναι δυνατόν να οδηγήσει σε ουσιαστική αύξηση του όγκου τους υπεράνω της στάθμης του εδάφους τμήματος της οικοδομής (πρβλ. τα γενόμενα δεκτά με την ΣτΕ Ολομ. 1251/2003). Μειοψήφησαν οι Σύμβουλοι Α. Θεοφιλοπούλου και Α. Ντέμσιας, προς την γνώμη των οποίων ετάχθησαν και οι Πάρεδροι της συνθέσεως, οι οποίοι διετύπωσαν την γνώμη ότι η μη ρητή πρόβλεψη στον νόμο της δυνατότητας κατασκευής δευτέρου υπογείου ορόφου μη προσμετρώμενου στον συντελεστή δομήσεως, με χρήση χώρου σταθμεύσεως, δεν αποκλείει την κατασκευή αυτήν, αφού, πάντως, ο νόμος, ορίζοντας, κατά τρόπο γενικό, ότι οι στεγασμένοι χώροι για την στάθμευση αυτοκινήτων δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δομήσεως, ουδόλως διακρίνει μεταξύ πρώτου και λοιπών υπογείων ορόφων, οι οποίοι, συνεπώς, επιτρέπονται, (βλ. ΣτΕ 151/2000). Το αυτό ισχύει και για την ειδική διάταξη του άρθρου 322 του Κ.Β.Π.Ν., η διατύπωση της οποίας αναφέρεται γενικώς σε υπόγειο χώρο σταθμεύσεως, χωρίς να αποκλείει την κατανομή αυτού σε περισσότερους του ενός υπογείους ορόφους. Εξ άλλου, κατά την αυτή γνώμη, η εν λόγω ερμηνευτική εκδοχή διευκολύνει την κατασκευή υπογείων χώρων σταθμεύσεως στις οικοδομές, η οποία αποτελεί και στόχο του νομοθέτη.

6. Επειδή περαιτέρω, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, καθ' ερμηνεία των αυτών διατάξεων, σε συνδυασμό με τις ειδικές διατάξεις που διέπουν τον οικισμό της Ροδοπόλεως Αττικής, στον τελευταίο αυτό οικισμό δεν επιτρέπεται σε καμμία περίπτωση η κατασκευή, σε κτίρια προοριζόμενα για κατοικίες, δευτέρου υπογείου ορόφου μη προσμετρώμενου στον συντελεστή δομήσεως, έστω και για την στάθμευση αυτοκινήτων, αφού, μάλιστα, εκδηλωθείσα πρόθεση της Διοικήσεως για την προώθηση ρυθμίσεως, βάσει της οποίας θα επετρέπετο η κατασκευή περισσότερων του ενός υπογείων, δεν τελεσφόρησε, υπό τις προεκτεθείσες συνθήκες.

7. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, κατά τα προκύπτοντα από τα στοιχεία του φακέλου, με την επίδικη οικοδομική άδεια επετράπη στους εφεσίβλητους η ανέγερση διώροφης μονοκατοικίας με δύο υπόγεια στην Ροδόπολη Αττικής. Το πρώτο από τα υπόγεια αυτά έχει εμβαδόν 310,07 τετρ. μέτρα, από τα οποία τα 112,52 τετρ. μέτρα προσμετρήθηκαν στον συντελεστή δομήσεως, ως αποτελούντα, λόγω του επικλινούς του εδάφους, την κύρια πρόσβαση της οικοδομής, δηλαδή χώρο κυρίας χρήσεως, τα δε υπόλοιπα 1.97,55 τετρ. μέτρα, που ήσαν βοηθητικοί χώροι (αποθήκες, λεβητοστάσιο, δεξαμενή καυσίμων), δεν προσμετρήθηκαν στον συντελεστή δομήσεως. Το δεύτερο υπόγειο, εμβαδού 366,95 τετρ. μέτρων, χρησιμοποιείται για την στάθμευση αυτοκινήτων, και επίσης δεν

προσμετρήθηκε στον συντελεστή δομήσεως. Το Διοικητικό Εφετείο, με την εκκαλουμένη απόφαση του, δέχθηκε την νομιμότητα της προβλέψεως αμφοτέρων των υπογείων, κατ' απόρριψη των περί του αντιθέτου ισχυρισμών των εκκαλούντων, με την σκέψη το μεν ότι δεν απαγορεύεται από τις κείμενες διατάξεις η κατασκευή δευτέρου υπογείου για χώρο σταθμεύσεως, το δε ότι νομίμως δεν προσμετρήθηκε στον συντελεστή δομήσεως το ανωτέρω τμήμα του πρώτου υπογείου, διότι, κατά την περιγραφή του, περιελάμβανε βοηθητικούς χώρους. Κατά τα εκτεθέντα, όμως, στην σκέψη 3, η κρίση αυτή του πρωτοβαθμίου δικαστηρίου, κατά το μέρος που αφορούσε τον πρώτο υπόγειο όροφο, κρίθηκε, με οριστική σκέψη της παραπεμπτικής αποφάσεως, μη νόμιμη.

8. Επειδή, εξ άλλου, ως προς την κατασκευή του δευτέρου υπογείου, ως προς την οποία και μόνον εισάγεται η υπόθεση, η προεκτεθείσα κρίση του Διοικητικού Εφετείου είναι, κατά τα εκτεθέντα στις σκέψεις 5 και 6, ομοίως μη νόμιμη και η κρινομένη έφεση έπρεπε να γίνει δεκτή, να εξαφανισθεί η εκκαλουμένη απόφαση και κατά το σκέλος αυτό και να γίνει δεκτή η αίτηση ακυρώσεως κατά το αντίστοιχο μέρος. Εξ άλλου, και κατά την γνώμη της διατυπωθείσης στην σκέψη 5 μειοψηφίας, η έφεση και, εν συνεχεία, η αίτηση ακυρώσεως έπρεπε να γίνουν δεκτές για τον λόγο που διατυπώθηκε στην σκέψη 6. Το Δικαστήριο, όμως, κρίνει ότι, λόγω της μείζονος σπουδαιότητας του μόνου απομείναντος στην υπόθεση προς εξέταση ζητήματος, δηλαδή της δυνατότητας κατασκευής δευτέρου υπογείου ορόφου με χρήση χώρου σταθμεύσεως, και της υπάρξεως αντίθετης επί του θέματος νομολογίας (ΣτΕ 151/2000) η υπόθεση πρέπει να παραπεμφθεί, κατ' άρθρο 14 παρ. 2 περ. β του π. δ/τος 18/1989, στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου και να ορισθεί εισηγητής ο Σύμβουλος Α. Ράντος.

Δημοσίευση : Νόμος και Φύση

<http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3700&lang=1&catid=98>