

Αρχειοθετούμε
και στον
φάκελο
"ΦΑΚΕΛΛΟ2
747Α224"

ΘΕΜΑ: Οικοδομή Ελ. Παπαζώη

I. Τα δεδομένα της υπόθεσης

1. Το 1977 η Ελ. Παπαζώη αγόρασε ακίνητο στη θέση "Περιβόλα" της Κοινότητας Οίας της Σαντορίνης. Το ακίνητο αποτελείται από κτίσμα, περιβάλλοντα χώρο και χέρσο γη (άσπα), περιγράφεται δε στο συμβόλαιο 385/1977 της συμβολαιογράφου Λαυρίου Ελ. Πλαϊνιώτη. Στη συνέχεια, επισκέυασε το 1988, με νόμιμη άδεια, τα δύο παλαιά υπόσκαφα που υπήρχαν στο ακίνητο και κατασκεύασε W.C.

2. Το 1992 συνήψε σύμβαση με εργολάβο, προκειμένου να κατασκευασθούν στο ακίνητο έξη μικρά διαμερίσματα με το σύστημα της αντιπαροχής. Για το σκοπό αυτό εκδόθηκε από το Πολεοδομικό Γραφείο Θήρας η άδεια 430/31.11.1992. Στο αρχικό κτίσμα του ακινήτου προστέθηκαν έτσι, μεταξύ των άλλων, 43 τ.μ. και δύο διαμερίσματα 33 και, αντίστοιχα, 44 τ.μ. Αυτά τα κτίσματα συνιστούν την αντιπαροχή της.

3. Στο ακίνητο κατασκευάστηκε έπειτα χωρίς άδεια πισίνα, η οποία νομιμοποιήθηκε με την πράξη 42/6.5.1996 του Πολεοδομικού Γραφείου Θήρας.

4. Σε δημοσιεύματα του ημερήσιου και εβδομαδιαίου τύπου αμφισβητήθηκε το 1997 η νομιμότητα της οικοδομικής άδειας του 1992 και επιχειρήθηκε να προβληθεί η υπόθεση ως "σκάνδαλο". Στο ίδιο μήκος κύματος κινήθηκε και ο έπαρχος Θήρας Μ. Ρούσσος σε δύο συνεντεύξεις του, στον ραδιοφωνικό σταθμό "Ελεύθερη Ραδιοφωνία" Κυκλάδων της Νάξου την 31.8.1999 και στο ραδιοφωνικό σταθμό "Σαντορίνη 106, 4" της Σαντορίνης την 1.9.1997. Στις συνεντεύξεις αυτές δεν περιορίστηκε μόνο στην αμφισβήτηση της νομιμότητας της οικοδομικής άδειας αλλά προέβη σε απαξιωτικούς και προσβλητικούς χαρακτηρισμούς για την Ελ. Παπαζώη.

II. Η δικαστικοποίησή της

1. Με αγωγή της κατά του Μ. Ρούσσου ζήτησε από το Πρωτοδικείο Νάξου να διατάξει την παράλειψη για το μέλλον της προσβολής της προσωπικότητάς της και να της

επιδικασθεί ποσό 50.000.000 για χρηματική ικανοποίηση. Το Πρωτοδικείο Νάξου απέρριψε στο σύνολο την αγωγή της με την απόφαση 18/1998.

2. Η Ελ. Παπαζώη άσκησε εναντίον της έφεση ενώπιον του Εφετείου Αιγαίου. Η έφεση είχε την ίδια ακριβώς τύχη (απόφαση 138/1999). Ήδη έχει ασκηθεί αναίρεση ενώπιον του Αρείου Πάγου, η εκδίκαση της οποίας έχει προσδιορισθεί για την 22α Μαΐου 2000.

3. Αξίζει να σημειωθεί ότι τα δικαστήρια που επελήφθησαν της υποθέσεως δέχθηκαν ότι ο Μ. Ρούσσος άσκησε έντονη και οξεία κριτική “εκ δεδικοιολογημένου ενδιαφέροντος”. Τα δικαστήρια δέχθηκαν επίσης κατά βάση τις εκτιμήσεις του ως προς τη νομιμότητα της οικοδομικής άδειας του 1992 αλλά και πληροφορίες του για ορισμένες σημαντικές πτυχές της υπόθεσης.

III. Το κεντρικό ζήτημα

1. Κεντρική σημασία για την υπόθεση έχει η οικοδομική άδεια του 1992, για τη νομιμότητα της οποίας πρέπει να συνεκτιμηθούν, πάντως, η ακριβής θέση του ακινήτου, η οριοθέτησή του με τα όμορα ακίνητα και η από γεωλογικής άποψης προσφορότητα τμημάτων του για δόμηση. Όλες αυτές οι παράμετροι είναι εντέλει προσδιοριστικές για την κρίση του ζητήματος.

2. Πρόκειται συνεπώς για μία πολύπλοκη πολεοδομική υπόθεση με ιδιαιτερότητες που συναντώνται αφενός σε παραδοσιακούς κυκλαδίτικους οικισμούς και που συνδέονται αφετέρου με τις γεωλογικές συνθήκες στην Καλντέρα της Σαντορίνης.

3. Όπως είναι γνωστό, τα πολιτικά δικαστήρια κρίνουν παρεμπιπτόντως τη νομιμότητα των διοικητικών πράξεων. Από την κρίση τους δεν παράγεται όμως δεδικασμένο περί αυτού. Το γεγονός αυτό εξηγεί γιατί, όταν για την επίλυση μίας υπόθεσης είναι αναγκαία η κρίση για τη νομιμότητα μίας διοικητικής πράξης, πρέπει να επιδεικνύουν ιδιαίτερη προσοχή και μεγάλη “αυτοσυγκράτηση”. Την προσέγγιση αυτή δεν ακολούθησαν το Πρωτοδικείο Νάξου και το Εφετείο Αιγαίου.

4. Το κεντρικό ζήτημα νομιμότητας που εκλήθησαν να αντιμετωπίσουν ενπροκειμένω είναι η ερμηνεία και η εφαρμογή του άρθρου 7 παρ. 1 του π.δ. της 24ης

Απριλίου 1985 “Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός ορίων και περιορισμών δόμησής τους”, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 4 του π.δ. της 14ης Φεβρουαρίου 1987. Στη διάταξη αυτή ορίζεται ότι αν ιδιοκτησία εμπίπτει εν μέρει εντός του ορίου οικισμού και εν μέρει εκτός αυτού, τότε στην περίπτωση που το εντός του ορίου τμήμα δεν έχει την αρτιότητα που ορίζεται με την απόφαση του Νομάρχη, θεωρείται ότι εντός του ορίου περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα αυτή. Εξάλλου, στο ίδιο π.δ. ορίζεται ότι εντός των ορίων οικισμών δεν περιλαμβάνονται περιοχές γεωλογικώς ή εδαφοτεχνικώς ακατάλληλες για δόμηση.

5. Το ακίνητο της Ελ. Παπαζώη βρίσκεται σύμφωνα με την απόφαση του Νομάρχη που καθορίζει τα όρια του οικισμού εν μέρει εντός και εν μέρει εκτός του οικισμού. Η οικοδομική άδεια εκδόθηκε με βάση την ανωτέρω διάταξη, γιατί θεωρήθηκε ότι το επίμαχο ακίνητο βρίσκεται κατά το εμβαδόν που αντιστοιχεί στην αρτιότητα της περιοχής εξ ολοκλήρου εντός των ορίων του οικισμού.

6. Οι αποφάσεις των πολιτικών δικαστηρίων έκριναν ότι η οικοδομική άδεια είναι μη νόμιμη, εφόσον - με βάση τη γεωλογική μελέτη που συνοδεύει τη νομαρχιακή απόφαση περί καθορισμού ορίων οικισμού - τμήμα του ακινήτου της Ε. Παπαζώη, το οποίο βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού, βρίσκεται σε γεωλογικώς ακατάλληλη για δόμηση περιοχή. Το τμήμα αυτό δεν θα μπορούσε συνεπώς να συνυπολογισθεί στο εντός οικισμού τμήμα για να επιτευχθεί η αρτιότητα του οικοπέδου.

7. Σχετικά πρέπει να επισημανθούν επίσης τα εξής: Κατά την έννοια των εφαρμοστέων διατάξεων να μην δεν μπορούν να ενταχθούν στα όρια οικισμού γεωλογικώς ακατάλληλες περιοχές, σε περίπτωση όμως που το ακίνητο βρίσκεται εν μέρει εντός και εν μέρει εκτός οικισμού, το εκτός οικισμού τμήμα μπορεί να συνυπολογισθεί για την αρτιότητα του οικοπέδου -έστω και αν είναι γεωλογικώς ακατάλληλο-, υπό την προϋπόθεση βέβαια ότι διασφαλίζεται με βάση τον κτιριοδομικό κανονισμό η στατική επάρκεια της οικοδομής με αξιοποίηση του εδάφους που εμπίπτει στο εντός οικισμού τμήμα του ακινήτου.

Η αντίθετη εκδοχή θα είχε ως αποτέλεσμα να μην μπορεί συχνά να λειτουργήσει στην πράξη η δυνατότητα που παρέχει η διάταξη του άρθρ. 7 παρ. 1 του π.δ. της 24.4.85

για αξιοποίηση του εντός οικισμού τμήματος με συνυπολογισμό και του τμήματος που βρίσκεται εκτός οικισμού για την επίτευξη αρτιότητας. Και τούτο, διότι ο κανονιστικός νομοθέτης παρ' ότι γνώριζε κατά τη θέσπιση της διάταξης ότι ο καθορισμός των ορίων γίνεται πρωτίστως με βάση τη γεωλογική καταλληλότητα δεν θέλησε να αποκλείσει τη δυνατότητα συνυπολογισμού και του εκτός ορίου τμήματος της ιδιοκτησίας για την αρτιότητα και επομένως την οικοδόμηση του ακινήτου.

8. Με αυτά τα δεδομένα, πρέπει, κατά την ορθότερη άποψη, να γίνει δεκτό ότι η ερμηνεία και η εφαρμογή των εφαρμοστέων διατάξεων του π.δ. του 1985 που επιχείρησαν το Πρωτοδικείο Νάξου και το Εφετείο Αιγαίου υπήρξαν εσφαλμένες. Σ' ένα δύσκολο και ειδικό ζήτημα νομιμότητας διοικητικής πράξης - το οποίο, ας σημειωθεί, δεν φαίνεται να έχει απασχολήσει ακόμη τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας - θα περίμενε κανείς περισσότερη προσοχή και μεγαλύτερη "αυτοσυγκράτηση".

9. Στο σημείωμα αυτό δεν εξετάζεται η ορθότητα των εφαρμοζομένων διατάξεων και, βέβαια, η συνταγματικότητά τους. Τέτοιο ζήτημα δεν απασχόλησε άλλωστε το Πρωτοδικείο Νάξου και το Εφετείο Αιγαίου.

10. Οι κρίσεις του Εφετείου για άλλα ζητήματα, προκειμένου να διευρυνθεί ο έλεγχος της νομιμότητας της άδειας και να τεκμηριωθεί ο παράνομος χαρακτήρας της, προβάλλονται ως επί το πλείστον αλυσιτελώς. Η θέση, έτσι, ότι η αποτύπωση του ακινήτου σε σκαρίφημα που εμφανίζει όλο το ακίνητο εντός οικισμού, δεν επηρεάζει τη νομιμότητα της άδειας, γιατί ακόμη και αν τμήμα του μόνον είναι εντός των ορίων του οικισμού θα μπορούσε να επιτραπεί με βάση τις προαναφερθείσες διατάξεις η οικοδόμησή του.

IV. Ορισμένες επισημάνσεις

1. Η παρουσίαση και η διευκρίνιση των πτυχών της υπόθεσης στο πλαίσιο κοινοβουλευτικών διαδικασιών δεν είναι εύκολο έργο. Πρέπει να σημειωθεί εξάλλου ότι ορισμένες πτυχές της προσφέρονται για τη δημιουργία εύκολων εντυπώσεων, ενώ ο πολύπλοκος χαρακτήρας της δεν επιτρέπει πάντοτε την επικέντρωση της συζήτησης στα ουσιώδη.

2. Εκτός αυτού, η υιοθέτηση των απόψεων του Μ. Ρούσσου και από τα δύο δικαστήρια - και μάλιστα ανεπιφύλακτα και με οξείες διατυπώσεις - επιτείνει τις δυσκολίες, και αν ακόμη γίνει δεκτό ότι οι σχετικές αποφάσεις είναι εσφαλμένες και αναιτιολόγητες.

3. Η άσκηση αναίρεσης επιτρέπει βασίμως την προσδοκία της αναίρεσης της απόφασης του Εφετείου Αιγαίου, παραπέμπει όμως στο μέλλον και η έκβασή της δεν είναι βέβαιη.

Αθήνα, 8 Νοεμβρίου 1999

c/PI/Oikodomi.doc/8.10.99/p.1-3/rp