



ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ  
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΑΡΧΗ

## Κύκλος Ποιότητας Ζωής

### ΠΟΡΙΣΜΑ

(ΝΟΜΟΣ 2477/1997 “Συνήγορος του Πολίτη και Σώμα Ελεγκτών-Επιθεωρητών  
Δημόσιας Διοίκησης” Άρθρο 4, Παράγραφος 6)

[ΑΡ. ΠΡΩΤ. ΑΝΑΦΟΡΑΣ 6223/1999]

#### *Θέμα:*

- 1. ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ ΣΕ «ΑΝΟΙΚΤΑ» ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ  
ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ ΦΕΡΟΜΕΝΑ ΩΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΟΥ  
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ «ΝΕΑΣ ΑΙΟΛΙΔΑΣ»**
- 2. ΟΙΚΟΠΕΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΩΗΝ  
ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟΥ ΝΤΟΥΝΗ**

---

*Βοηθός Συνήγορος του Πολίτη: Γιάννης Μιχαήλ*

*Επιστήμονες: Νίκος Βίττης, Κατερίνα Βλάχου, Απόστολος Παπατόλιας*

---

ΜΑΡΤΙΟΣ 2001

---

## **ΠΟΡΙΣΜΑ**

(ΝΟΜΟΣ 2477/97 «ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ ΚΑΙ ΣΩΜΑ ΕΛΕΓΚΤΩΝ-ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ» ΑΡΘΡΟ 4, ΠΑΡ. 6)

ΘΕΜΑ:

- 2. ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ ΣΕ «ΑΝΟΙΚΤΑ» ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ ΦΕΡΟΜΕΝΑ ΩΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ «ΝΕΑΣ ΑΙΟΛΙΔΑΣ»**
- 3. ΟΙΚΟΠΕΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΩΗΝ ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟΥ ΝΤΟΥΝΗ**

(ΑΡ. ΠΡΩΤ. ΑΝΑΦΟΡΑΣ 6223/ 1999 )

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

Θέμα της αναφοράς – Ενέργειες του Συνηγόρου του Πολίτη.....	3
1. Οικοδόμηση σε «ανοικτά» οικοδομικά τετράγωνα φερόμενα ως ιδιοκτησία του οικοδομικού συνεταιρισμού «Νέας Αιολίδας».....	4
2. Οικοπεδοποίηση τμημάτων πρώην Στρατοπέδου Ντούνη.....	11
3. Συνεργασία Υπουργείων ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε και Γεωργίας.....	13
Συμπεράσματα.....	14
Προτάσεις.....	14

### Θέμα της Αναφοράς – Ενέργειες του Συνηγόρου του Πολίτη

Στις 24-6-1999 ο Συνήγορος του Πολίτη (ΣτΠ) παρέλαβε την αναφορά της Εταιρίας, μη Κερδοσκοπικού Χαρακτήρα, \*\*\*\*\* και του \*\*\*\*\* σχετικά α) με την έκδοση των 166/99 και 462/99 οικοδομικών αδειών (ΟΑ) που εκδόθηκαν σε δασική περιοχή που εν μέρει έχει κηρυχθεί αναδασωτέα και βρίσκεται εκτός σχεδίου αλλά οικοδομείται σαν εντός σχεδίου με το πρόσχημα ότι ανήκει στην ιδιοκτησία του Συνεταιρισμού «Νέα Αιολίς», β) με την οικοπεδοποίηση της εκτάσεως του πρώην στρατοπέδου Ντούνη από το Συνεταιρισμό «Νέα Αιολίς» και την Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου (ΚΕΔ).

Ο ΣτΠ στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του (ν.2477/97) ανέλαβε τη διερεύνηση της υπόθεσης.

Ο ΣτΠ απευθύνθηκε στις παρακάτω Υπηρεσίες λαμβάνοντας τις απόψεις τους:

- Πολεοδομικό Γραφείο Καπανδριτίου (ΠΓΚ) (επιστολές υπ' αρ. 6223.1/23-11-99 και 6223.2/15-5-00),
- Τμήμα Νομικών Υποθέσεων της Δ/νσης Προστασίας Δασών, του Υπουργείου Γεωργίας (επιστολή υπ' αρ. 6223.3/27-9-00).

Επίσης, έγιναν επισκέψεις:

- στο ΠΓΚ από τους Ειδικούς Επιστήμονες \*\*\*\*\* και \*\*\*\*\*,
- στο Τμήμα Νομικών Υποθέσεων της δ/νσης Προστασίας Δασών, του Υπουργείου Γεωργίας από τον Ειδικό Επιστήμονα \*\*\*\*\*,
- στον προϊστάμενο της δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., κύριο \*\*\*\*\* , από τον Ειδικό Επιστήμονα \*\*\*\*\*

Ο ΣτΠ έλαβε απαντήσεις από το ΠΓΚ (επιστολές υπ' αρ. 7448/15-12-99, 1079/18-2-00 και 3643/23-6-00), στοιχεία από το Τμήμα Νομικών Υποθέσεων της δ/νσης Προστασίας Δασών, του Υπουργείου Γεωργίας (επιστολή υπ' αρ. οικ.102288/3732/8-11-00), ενώ πλήθος σχετικών εγγράφων δόθηκαν στον ΣτΠ από μέλη των συλλόγων που υπέβαλλαν την αναφορά.

Αξίζει να σημειωθεί η καλή συνεργασία της Αρχής με το αρμόδιο τμήμα του Υπουργείου Γεωργίας. Αντίθετα, ο διευθυντής της δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. δεν επέδειξε ανάλογο πνεύμα συνεργασίας. Στα σχετικά μάλιστα με την υπόθεση ερωτήματα του Ειδικού Επιστήμονα δεν προέβαλε επιχειρήματα, αλλά παρατηρήσεις σχετικές με το νεαρό της ηλικίας του (σε σχέση με την ηλικία του διευθυντή). Το ΠΓΚ από την πλευρά του δικαιολογήθηκε για τις θέσεις του, υποστηρίζοντας ότι εκτελούσε οδηγίες της προϊστάμενης υπηρεσίας.

Τέλος, ο ΣτΠ για τη διεξαγωγή της έρευνας χρησιμοποίησε εκτός των στοιχείων που παρέιχαν οι υπηρεσίες και την πραγματογνωμοσύνη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ) για λογαριασμό του Κοινοτικού Συμβουλίου Διονύσου σχετικά με τον προσδιορισμό των κοινοχρήστων χώρων της κοινότητας, που εκπόνησε ο καθηγητής του ΕΜΠ (τότε του ΑΠΘ), κ. \*\*\*\*\* με την τοπογράφο μηχανικό κ. \*\*\*\*\* το 1981.

## 1. Οικοδόμηση σε «ανοικτά» οικοδομικά τετράγωνα φερόμενα ως ιδιοκτησία του οικοδομικού συνεταιρισμού «Νέας Αιολίδας»

Με την υπ' αρ. ΔΤΕ/α/78606/2416/11-7-96 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. κ. Κώστα Λαλιώτη ορίζεται ότι: «1.παρέχεται η δυνατότητα του χαρακτηρισμού κατά περίπτωση, με τη διαδικασία του άρθρου 27 παρ. 2 του ΓΟΚ/85, σαν εντός σχεδίου των οικοπέδων που εμπίπτουν σε ανοικτά ΟΤ των εγκεκριμένων πριν από την ισχύ του ν.1577/1985 (ΓΟΚ) σχεδίων, μέσα στην ιδιοκτησία των συνεταιρισμών, που διανεμήθηκαν από αυτούς στα μέλη τους και έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο. 2.Χαρακτηρίζονται σαν εντός σχεδίου τα οικόπεδα που εμπίπτουν σε ανοικτά ΟΤ του εγκεκριμένου σχεδίου Ν. Αιολίδας, μέσα στην ιδιοκτησία του οικοδομικού συνεταιρισμού «Ν. ΑΙΟΛΙΣ ΣΠΕ», πριν από την ισχύ του ν.1577/1985 (ΓΟΚ), που διανεμήθηκαν από τον οικοδομικό συνεταιρισμό και έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο».

Η απόφαση αυτή ερείδεται στην υπ' αρ. 497 πράξη -βάσει της 42/2-11-95 συνεδρίασης- του ΚΣΧΟΠ σύμφωνα με την οποία «1. τα ρυμοτομικά σχέδια συνοικισμών και οικοδομικών συνεταιρισμών εγκρίνονταν, προ της ισχύος του ΓΟΚ/85 και του Π.Δ.93/87 (ΦΕΚ 52<sup>Α</sup>), με τις διατάξεις του άρθρου 7 Ν.Δ.17.7.23 βάσει των οποίων: α. Η πολεοδόμηση αφορά στο σύνολο της ιδιοκτησίας του οικοδομικού συν/σμού.... γ. Η έγκριση καταλληλότητας όπως και η προσυπογραφή των ρυμοτομικών σχεδίων από το Υπ. Γεωργίας σε όσες περιπτώσεις είχαν γίνει στο παρελθόν αλλά και στις περιπτώσεις αφορούν επίσης στο σύνολο της ιδιοκτησίας του οικοδομικού συν/σμού. Με τις παραπάνω βασικές αρχές και λαμβανομένου υπόψη ότι το πολεοδομικό καθεστώς [sic] των ανοικτών Ο.Τ. (με καθορισμένη Ο.Γ.) στις περιοχές αυτές ερμηνεύονται διαφορετικά πριν και μετά από την ισχύ του άρθρου 29 παρ.2 του ΓΟΚ/85,...Με βάση τις γνωμοδοτήσεις αυτές και φυσικά μόνον στις περιπτώσεις που πληρούνται οι παραπάνω προϋποθέσεις, τα συγκεκριμένα ανοικτά Ο.Τ. θεωρήθηκαν κατά περίπτωση σαν χώροι εντός σχεδίου με αντίστοιχη απόφαση του Υπουργού... 4. Το συγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο Ν. Αιολίδας Διονύσου εγκρίθηκε μέσα από στην ιδιοκτησία του οικοδομικού συνεταιρισμού «ΝΕΑ ΑΙΟΛΙΣ ΣΠΕ» και με επίστευση του με το από 26.5.62 ΒΔ (ΦΕΚ 70Δ) και τροποποιήθηκε με την 278517/20-10-79 Απόφαση του Νομάρχη Αττικής (ΦΕΚ 630Δ). Για την ιδιοκτησία του συν/σμού είχε εγκριθεί καταλληλότητα από το Υπ. Γεωργίας με την 173085/22-11-54 Απόφαση και όλα τα οικόπεδα προέρχονται από διανομή του συν/σμού στους δικαιούχους. Επίσης στα οικόπεδα των υπόψη ανοικτών Ο.Τ. έχει χορηγηθεί μεγάλος αριθμός οικοδομικών αδειών σαν εντός σχεδίου σύμφωνα με τα σχετικά στοιχεία του Π.Γ. Καπανδριτίου. Συνεπώς στο υπόψη εγκεκριμένο σχέδιο πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην παράγραφο (1) και η ιδιοκτησία του συν/σμού θεωρείται πολεοδομημένη δηλαδή εντός σχεδίου στο σύνολό της».

Ωστόσο, η παραπάνω εισήγηση, και κατά συνέπεια η επ' αυτής ερειδόμενη υπουργική απόφαση, στερείται κάθε νομικής και πραγματικής βάσης. Συγκεκριμένα:

1. Η παρ. 1, του άρθρου 7, του ν.δ. της 17-7-23 αναφέρεται στην έγκριση «σχεδίων προς ίδρυσην εξοχικών ή και αστικών περί τας πόλεις και κόμας Συνοικισμών επί μεγάλων κτημάτων». Το γεγονός ότι τα σχέδια συντάσσονται για μεγάλα κτήματα και ότι προφανώς οι (συν-)ιδιοκτήτες θα επιθυμούσαν τη μέγιστη δυνατή εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας τους δεν συνεπάγεται ότι το σχέδιο πρέπει να καλύπτει το σύνολο της έκτασης του κτήματος. Ούτε

άλλωστε, από τη διατύπωση του άρθρου προκύπτει τέτοια πρόθεση από την πλευρά του νομοθέτη.

2. Στο ρυμοτομικό σχέδιο του όμορου οικοδομικού συνεταιρισμού «ο Διόνυσος» δεν εντάχθηκε έκταση 303 στρεμμάτων παρά το γεγονός ότι ανήκε κατά 50% στον συνεταιρισμό (βλ. πραγματογνωμοσύνη του ΤΕΕ). Άρα, δεν ευσταθεί το επιχείρημα ότι όλα τα αντίστοιχα σχέδια αφορούσαν στο σύνολο της έκτασης του εκάστοτε οικοδομικού συνεταιρισμού.
3. Η οικιστική επέκταση σε εκτάσεις που δεν συμπεριλαμβάνονται σε εγκριθέν σχέδιο θα ερχόταν σε ευθεία αντίθεση με τους λόγους για τους οποίους ψηφίστηκε το ν.δ. της 17-7-23 όπως διατυπώνεται στο άρθρο 1, παρ. 1 (*«πάσα πόλις και κόμη του Κράτους δέον να διαρρυθμίζηται και ν' αναπτύσσηται βάσει ωρισμένου, εγκεκριμένου κατά τας διατάξεις του παρόντος διατάγματος σχεδίου, εξασφαλίζοντος την θεραπείαν των προβλεπομένων αυτής αναγκών κατά τους υπό της υγιεινής, της ασφαλείας, της οικονομίας και της αισθητικής προβλεπομένους όρους»*). Εξάλλου τα σχέδια, σύμφωνα με την παρ. 2, του άρθρου 2, *«δέον να συντάσσωνται επί τη βάσει της μεγίστης δυνατής προβλεπομένης επεκτάσεως των πόλεων, κωμών κλπ. να καθορίζωνται δ' εν αυτοίς αναλόγως των υπαρχουσών αναγκών της πόλεως κλπ., ην αφορώσι, τα όρια των αμέσως εφαρμοστέων τμημάτων του σχεδίου»* (αφού προηγηθεί, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 1, η *«εξακρίβωσις και αναγνώρισις της ανάγκης της τοιαύτης συστάσεως»*). Σε κάθε περίπτωση, η οικοδόμησις εκτός των ορίων του σχεδίου απαιτεί τη σύνταξη σχεδίου επέκτασης. Τούτο προκύπτει με σαφήνεια από τη συνέχεια της παρ. 2, του άρθρου 2 (*«ο καθορισμός των κατά τα ανωτέρω στοιχείων, εκτός των ορίων τούτων δύναται να περιορίζηται εις γενικότητας, αφιεμένου του λεπτομερειακού αυτών προσδιορισμού, κατά την επέκτασιν των εν λόγω ορίων»*). Επομένως, η άποψη που εκφράζεται στο υπ' αρ. ΔΤΕ/α/15627/1017/11-6-99 έγγραφο της δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. δεν έχει νομικό έρεισμα (*«η διαδικασία ελέγχου των οικοπέδων... βασίζεται στα διαγράμματα που συνοδεύουν τα αρχικά συμβόλαια μεταβίβασης των οικοπέδων στα μέλη του οικ. Συνεταιρισμού και όχι στα ρυμοτομικά διαγράμματα της υπόψη περιοχής»*). Είναι προφανές ότι η διαδικασία που ακολουθήθηκε για την έκδοση των οικοδομικών αδειών έρχεται σε αντίθεση με το ισχύον νομικό πλαίσιο.
4. Το ρυμοτομικό σχέδιο της Νέας Αιολίδας (ΦΕΚ 70Δ της 8-6-62) δεν έχει προσυπογραφεί από τον Υπουργό Γεωργίας. Το ρυμοτομικό σχέδιο δεν έλαβε υπόψη τους όρους κατάτμησης που είχαν τεθεί ως προϋπόθεση της έγκρισης με την υπ' αρ. 173085/183598/22-11-54 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας. (Στην πράξη, με τη σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας επί των ήδη κατετμημένων τμημάτων, η κατάτμηση γίνεται ακόμη μεγαλύτερη υπερβαίνοντας σε ορισμένες περιπτώσεις το ¼ της έκτασης που είχε τεθεί αρχικά ως όρος)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Σημειώνεται ότι η δ/ση Δασών με το υπ' αρ. 4264/15-4-71 έγγραφό της προς το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Αθηνών- Αιγίου- Δωδεκανήσου επισημαίνει ότι το εν λόγω διάταγμα *«θεωρείται άκυρον»* και ότι *«δεν τυχάνει νόμιμος αγοραπωλησία οικοπέδων εν τη άνω περιοχή ως μη υφισταμένων ώδε των προϋποθέσεων του άρθρου 60, του ν.δ.86/69 Περί Δασικού Κώδικος»*. Στη συνέχεια, βεβαίως με την παρ. 1, του άρθρου 9, του ν.999/79, *«περί συντονισμού των προγραμμάτων και εργασιών κατασκευής οδών και έργων κοινής ωφελείας εις την περιοχήν Μείζονος Πρωτευούσης και ετέρας περιοχάς της*

5. Η υπ' αρ. 278515/20-10-79 απόφαση του Δ/ντη της Νομαρχίας Αττικής (που εκδόθηκε κατόπιν εξουσιοδότησης του Νομάρχη) ενώ, σύμφωνα με τον τίτλο της, αφορά σε τροποποίηση του σχεδίου στην περιοχή του οικοδομικού συνεταιρισμού «Νέα Αιολίς», συνιστά κατ' ουσίαν επέκταση του σχεδίου χωρίς όμως να τηρηθεί καμία εκ του νόμου προβλεπόμενη διαδικασία (ν.δ. της 17-7-23 και του ν.947/79). Βαπτίζοντας εκτάσεις εκτός σχεδίου ως «κοινόχρηστους χώρους», η παραπάνω απόφαση ενέταξε μεγάλη δασική περιοχή σε σχέδιο, της οποίας η έκταση σχεδόν συμπίπτει με τμήμα δάσους που αγοράστηκε το 1976 (βλ. παρακάτω). Αυτό έγινε κατά παράβαση της παρ. 1, του άρθρου 2, του ν.δ. της 27-7-23, σύμφωνα με την οποία τα σχέδια *«καθορίζουσιν αναλόγως των προβλεπομένων αναγκών, πλην των άλλων: α) Τας οδούς και πλατείας, τους κοινοχρήστους κήπους, πρασιάς και άλση και εν γένει τους προς κοινωφελείς σκοπούς αναγκαιούντας κοινοχρήστους χώρους. β) Τα προς ανέγερσιν δημοσίων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων, και τα προς εκτέλεσιν οιωνδήποτε ετέρων κοινής ωφελείας έργων αναγκαιούντα οικοπέδα και γ) Τους οικοδομησίμους χώρους και εν γένει την χρησιμοποίησιν εκάστης θέσεως προς ωρισμένον κοινωνικόν σκοπόν»*. Ανάλογοι ορισμοί δίνονται και στο άρθρο 3 του ΓΟΚ/55: *«1. Εγκεκριμένον σχέδιον οικισμού ή απλώς σχέδιον οικισμού ή ρυμοτομικόν σχέδιον ή σχέδιον πόλεως καλείται το κατά τας οικείας διατάξεις εγκεκριμένον διάγραμμα μετά του τυχόν ειδικού οικοδομικού κανονισμού αυτού, το καθορίζον τον τρόπον δομήσεως περιοχής τινός, ήτοι τους κατά τας εφεξής κοινοχρήστους και οικοδομησίμους χώρους, την χρησιμοποίησιν εκάστου τμήματος της πόλεως δι' ωρισμένους σκοπούς, τας θέσεις των διαφόρων δημοσίων ή κοινωφελών κτιρίων και τους οιουσδήποτε αναγκαίους περιορισμούς ως πρός την μορφήν, το μέγεθος και τας θέσεις των οικοπέδων, τας διαστάσεις, τον τρόπον κατασκευής και χρήσεως των ανεγειρομένων κτιρίων ως και των διαφόρων εγκαταστάσεων αυτών. 2. Κοινόχρηστοι χώροι καλούνται αι πάσης φύσεως οδοί και αι τοπικά διαπλατύνσεις αυτών, αι πλατεΐαι και τα άλση ή κήποι, οίτινες καθορίζονται υπό του σχεδίου της πόλεως ή εν ελλείψει τοιούτου υφίστανται εν τοις πράγμασι διατεθέντες ή παριελθόντες εις κοινήν χρήσιν καθ' οιονδήποτε νόμιμον τρόπον»*. Συνεπώς, τα σχέδια περιλαμβάνουν και τους κοινοχρήστους χώρους, ενώ σε καμία περίπτωση δεν θα μπορούσαν να θεωρηθούν οι εκτός των ορίων του σχεδίου εκτάσεις -που πιθανόν να ανήκουν στην ιδιοκτησία του συνεταιρισμού- ως κοινοχρήστες εκτάσεις εντός σχεδίου. Η μετατροπή χώρων πρασίνου σε οικοδομικά τετράγωνα προβλημάτισε τις δασικές υπηρεσίες, γεγονός που *«χρήζει περαιτέρω έρευνας για το νομικό καθεστώς στο οποίο σήμερα υπάγεται και τη συνακόλουθη εφαρμογή των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας»*, όπως επισημαίνεται στην υπ' αρ. 3521/14-10-1999 απόφαση αναδάσωσης του Γ. Γ. Περιφέρειας Αττικής κ. Παναγιώτη Χαμακιώτη. Η παράλειψη ουσιώδους τύπου, ως προς τη διαδικασία ένταξης μιας περιοχής σε σχέδιο πόλης, καθιστά την απόφαση παράνομη και άκυρη. Το γεγονός ότι στην απόφαση αυτή έχουν στηριχθεί ατομικές διοικητικές πράξεις, καθιστά αναγκαία την κατάργησή της ώστε να πάψει να παράγει τα «έννομά» της αποτελέσματα στο μέλλον. Παράλληλα, οι οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί, αλλά δεν έχουν υλοποιηθεί (δεν έχουν γίνει δηλαδή οικοδομικές

---

*Χώρας και άλλων τινών διατάξεων»*, καθίσταται έγκυρο! Η μερική επέκταση που έγινε με το β.δ. της 11-1-68 δεν νομιμοποιείται με τις διατάξεις του παραπάνω νόμου εάν δεν έχει την προσυπογραφή του Υπουργού Γεωργίας.

εργασίες) θα πρέπει να ανακληθούν. Παρά το γεγονός ότι αυτές οι ατομικές διοικητικές πράξεις είναι ευμενείς προς τους πολίτες (ως προς την περιουσιακή τους κατάσταση σε συνάρτηση με τη θέση του οικοπέδου), το γεγονός ότι τίγεται ένα συλλογικό αγαθό θα πρέπει να συνεκτιμηθεί ως προς την ανάκλησή τους. Σε καμία περίπτωση όμως, το «τεκμήριο νομιμότητας» δεν μπορεί να αντιταχθεί ως επιχείρημα, αφού η διοίκηση μπορεί να ανακαλέσει παράνομες πράξεις της εάν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος (ΣτΕ 441/84, 3398/87), που αναλύονται εν προκειμένω στην προστασία δασών και ρεμάτων. Τέλος, με την απόφαση αυτή η αναλογία κοινόχρηστων χώρων ανέρχεται σε 19.8%, ενώ στην αιτιολογική έκθεση που συνόδευε την αρχική πολεοδομική μελέτη ορίζεται ότι η αναλογία θα πρέπει να ανέρχεται σε 25% της συνολικής έκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου. Σύμφωνα με την παρ. 3, του άρθρου 7, του ν.δ. 17-7-23 *«η παράβασις των όρων της κατά τα ανωτέρω συμβάσεως συνεπάγεται, πλην των άλλων, και την εφαρμογήν των υπό του παρόντος διατάγματος προβλεπομένων, εις περίπτωσιν παραβάσεως των διατάξεων αυτού διοικητικών και ποινικών μέτρων»*. Η παράγραφος αυτή αγνοήθηκε πλήρως κατά την έκδοση της υπ' αρ. ΔΤΕ/α/78606/2416/11-7-96 απόφασης.

6. Δεν υπάρχει «πολεοδομικό καθεστώς των ανοικτών Ο.Τ.». Όπως προκύπτει από την 768/1998 απόφαση του ΣτΕ στην οποία διαλαμβάνονται τα εξής: *«Στις έχουσες εν προκειμένω εφαρμογή πολεοδομικές διατάξεις είναι άγνωστη η έννοια του "ανοικτού οικοδομικού τετραγώνου" και σ' αυτήν ακόμα την περίπτωση όπου η μη περιβαλλόμενη από κοινόχρηστο χώρο και μη περικλειόμενη από ρυμοτομική γραμμή πλευρά της εκτάσεως έχει ως φυσικό ή διαμορφωμένο όριο χώρο με ειδικά προσδιορισμένη χρήση. Εξάλλου η, κατά τα άνω άρθρα, έννοια του οικοδομικού τετραγώνου είναι ήδη γνωστή και αναφέρεται στο άρθρο 6, παρ.1 του π.δ. 22-4-29, το οποίο προέβλεπε ότι: "Τα σχέδια καθορίζουσι, δι' οριακών γραμμών τα όρια των μεταξύ των υπ' αυτών προβλεπομένων κοινοχρήστων (οδών, πλατειών, αλσών κλπ.) ως και οικοδομησίμων (κοινώς οικοδομικών τετραγώνων) χώρων"»*. Και η εν λόγω απόφαση καταλήγει στο συμπέρασμα ότι *«επειδή σύμφωνα με όσα εκτέθησαν στις προηγούμενες σκέψεις, δεν νοείται η ύπαρξη ανοικτών οικοδομικών τετραγώνων εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και η καταλαμβανόμενη έκταση από αυτά θεωρείται ως περιοχή εκτός σχεδίου»*. Επίσης στην 975/2000 απόφαση του ΣτΕ ορίζεται ότι *«η διάταξη του τετάρτου εδαφίου της προαναφερθείσης παραγράφου 2 του άρθρου 29 του ΓΟΚ έχει την έννοια ότι επιφυλάσσεται η παράλληλος εφαρμογή εκείνων των διατάξεων της εκτός σχεδίου πόλεων ισχύουσας νομοθεσίας... Συνεπώς, στην προκείμενη περίπτωση, είναι παράλληλος εφαρμοστέα η ως άνω διάταξη του άρθρου 1 παρ. 5 περ. γ 'του π.δ. της 24/31-5-1985 περί όρων δομήσεως εκτός σχεδίων πόλεων»*. Άρα, αναλογικά θα απαιτείται η άδεια δασαρχείου.
7. Ακόμη και εάν ήταν δυνατόν να ισχύσει η υπ' αρ. ΔΤΕ/α/78606/2416/11-7-96 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ως έχει, ουδείς στο ΠΓΚ αλλά και στην δ/ση Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. είναι σε θέση να γνωρίζει τα πραγματικά όρια της αγορασθείσης έκτασης, παρά το γεγονός ότι ενεργούν σαν να τα γνωρίζουν. Σε επίσκεψη Ειδικών Επιστημόνων στο ΠΓΚ διερευνήθηκε ο τρόπος με τον οποίο γίνεται ο έλεγχος εάν ένα οικοπέδο ανήκε ή όχι στον Συνεταιρισμό. Διαπιστώθηκε ότι ο έλεγχος ήταν ελλιπής,



γινόταν δηλαδή, απλά με βάση τα συμβόλαια που όριζαν ότι τα συγκεκριμένα οικοπέδα αγοράστηκαν από τον συνεταιρισμό, χωρίς όμως να ελέγχεται ούτε η θέση του οικοπέδου σε σχέση με τα αρχικά τοπογραφικά διαγράμματα, ούτε ο χρόνος αγοράς της έκτασης αυτής από τον συνεταιρισμό. (Σημειώνεται ιδιαίτερα η άρνηση του Συνεταιρισμού να παράσχει πλήρη στοιχεία. Το ίδιο επισημαίνεται και από τον καθηγητή κ. Δημήτριο Ρόκο στο κείμενο της πραγματογνωμοσύνης). Σύμφωνα με το υπ' αρ. 55696/1559/6-3-98 έγγραφο της Δ/σης Προστασίας Δασών & Φ.Π. προς την Εισαγγελία του Αρείου Πάγου, υπάρχουν διαφορές μεταξύ του τοπογραφικού διαγράμματος που συνοδεύει την υπ' αρ. 173085/183598/22-11-54 απόφαση κατάτμησης του Υπουργού Γεωργίας (και πιθανότατα την υπ. αρ. 183598/2620/10-12-54 τροποποιητική απόφαση) και του τοπογραφικού διαγράμματος που συνοδεύει την υπ' αρ. 8960/64 νεότερη συμβολαιογραφική πράξη. Στο ίδιο έγγραφο σημειώνεται ότι το σχέδιο που εγκρίθηκε με το β.δ. της 8-6-62 κάλυπτε όλη την έκταση για την οποία είχε δοθεί άδεια κατάτμησης. Το γεγονός ότι μεταγενέστερα ο Συνεταιρισμός αγόρασε επιπλέον εκτάσεις (συμβόλαιο υπ' αρ. 5681/76 στο οποίο είχε τεθεί ο όρος ότι θα ισχύσει εφόσον ενταχθεί η περιοχή σε σχέδιο), για τις οποίες ουδέποτε δόθηκε άδεια κατάτμησης, δεν μπορεί να νομιμοποιεί σχετικές πράξεις μεταβίβασης, πολλώ δε μάλλον να αποτελεί έρεισμα για την έκδοση οικοδομικών αδειών. (Με τη λογική αυτή θα μπορούσε επ' άπειρον να οικοπεδοποιούνται εκτάσεις εφόσον προστίθενται στην ιδιοκτησία του). Επιπλέον, οι ενέργειες αυτές δεν είναι σύννομες διότι σύμφωνα με την παρ. 4, του άρθρου 5, του ν.δ. 886/71 *«απαγορεύεται η οριστική υπαγωγή εις σχέδιον πόλεως των υπό των Οικοδομικών Συνεταιρισμών κτωμένων εδαφικών εκτάσεων προ της παροχής της υπό της παρ. 2 του παρόντος άρθρου εγκρίσεως κτήσεως αυτών. Το περί υπαγωγής εις σχέδιον πόλεως Βασιλικόν Διάταγμα εκδίδεται μετά την υπογραφήν των οριστικών συμβολαίων περί μεταβίβασης εις τον Συνεταιρισμόν της κυριότητος της εις σχέδιον πόλεως υπαχθισομένης εδαφικής εκτάσεως»*, ενώ στην παρ. 6, του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι *«η κτήσεις δασικών εκτάσεων παρά Οικοδομικών Συνεταιρισμών, προϋποθέτει επί ποινή ακυρότητος της σχετικής δικαιπραξίας την χορήγησιν βεβαιώσεως εκ μέρους των αρμοδίων δασικών αρχών του Υπουργείου Γεωργίας ότι αι εκτάσεις αύται δεν διεκδικούνται υπό του Δημοσίου, και ότι δεν συντρέχει περίπτωσις διατηρήσεως της εκτάσεως ως δασικής τοιαύτης. Η αλλαγή της μορφής εκμεταλλεύσεως της δασικής εκτάσεως εις τοιαύτην οικιστικής μορφής πραγματοποιείται διά Β. Δ/τος περί ρυμοτομίας εκδιδομένου τη προτάσει των Υπουργών Δημ. Έργων και Γεωργίας»*. Το γεγονός της επιπλέον αγοράς πάσχει νομικώς και για τον πρόσθετο λόγο ότι σύμφωνα με την παρ. 3, του ίδιου άρθρου *«οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί δικαιούνται να αγοράζουν μόνον τας αναγκαϊούσας εις την οικιστικήν εξυπηρέτησιν των μελών αυτών εδαφικές εκτάσεις»*. Εφόσον, όμως, με την αρχική αγορά καλύφθηκαν οι ανάγκες των μελών, η επιπλέον αγορά υπαγορεύθηκε μόνον από οικονομικά κίνητρα. Εξάλλου, σύμφωνα με τα στοιχεία που διαθέτουμε, ήδη στο αρχικό σχέδιο συμπεριλήφθηκε έκταση η οποία δεν ανήκε στο συνεταιρισμό, άρα πολύ περισσότερο από τις ανάγκες του, ενώ φαίνεται ότι τελεί υπό εκκαθάριση σύμφωνα με την από 21-6-1982 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μελών του. Τέλος, σύμφωνα με την παρ. 7, του ίδιου άρθρου *«απαγορεύεται, επί ποινή ακυρότητος της πράξεως, η προς τους συνεταίρους διανομή ή μεταβίβασις της κυριότητος εκτάσεων των*

*Οικοδομικών Συνεταιρισμών προ της οριστικής υπαγωγής των εις σχέδιον πόλεως».*

8. Σύμφωνα με την 1431/1998 απόφαση του ΣτΕ η ΔΤΕ/α/78606/2416/11-7-96 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «στερείται εκτελεστού χαρακτήρα». Και αυτό διότι «η υπουργική πράξη δεν εκδόθηκε σε ενάσκηση ελέγχου νομιμότητας εκτελεστής πράξεως υφισταμένης του Υπουργού αρχής. Απλώς με την πράξη αυτή ο Υπουργός ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. εξέφρασε τις απόψεις του για το πεδίο εφαρμογής της διατάξεως του άρθρου 29 παρ. 2 του Ν. 1577/1985 κατά τρόπο μη δεσμευτικό για την αρμόδια πολεοδομική αρχή (ΣτΕ 51/1981, 3255/1982, 4475/1985, 3399/1992, 718/1996)». Κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, «που επαναλαμβάνουν διατάξεις των προϊσχυσάντων Γενικών Οικοδομικών Κανονισμών (άρθρ. 126 παρ. 1 και 2 Ν.Δ/τος 8/1973, άρθρο 80 παρ. 1 β.δ/τος 30.9.1955), καθιερώνεται ιεραρχικός έλεγχος νομιμότητας από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων των ατομικών πράξεων όλων των οργάνων της πολεοδομικής υπηρεσίας που υπάγονται στην δικαιοδοσία του και όχι εξουσία του ως άνω Υπουργού να ερμηνεύει αφηρημένα τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας κατά τρόπο δεσμευτικό για τα αρμόδια όργανα. Επομένως η άσκηση της Υπουργικής αυτής αρμοδιότητας προϋποθέτει την προηγούμενη έκδοση εκτελεστής πράξεως από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, για τη νομιμότητα της οποίας αποφαινεται ο Υπουργός αυτεπαγγέλτως ή κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερομένου (Ολ. ΣτΕ 772/1957, 1003/1962, 2784/1964, 1916/1974, 2762-3/1989, 3399/1992, 718/1996)». Ωστόσο, το ΠΓΚ, όπως προκύπτει από τις απαντήσεις του στον ΣτΠ, ενεργεί βάση της υπουργικής απόφασης (επιστολή υπ' αρ. 1079/18-2-00: «η υπηρεσία μας ενεργούσε παγίως σύμφωνα με το άρθρο 29 παρ. 2, του ν. 1577/85 σε συνδυασμό με την αρ. πρ. ΔΤΕ/α/73606/2416/11.7.96 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.», επιστολή υπ' αρ. 7448/15-12-99: «τα μεν οικοπέδα του Ο.Τ. 77<sup>Α</sup> χαρακτηρίζονται σαν εντός σχεδίου (Απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ΔΤΕ/α/73606/2416/11.7.96)... Η παραπάνω περιοχή δεν είναι δασική σύμφωνα με τις ισχύουσες σήμερα πολεοδομικές διατάξεις όπως αυτές ερμηνεύονται και εφαρμόζονται από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.» και επιστολή υπ' αρ. 3643/23-6-00 «η έρευνα συνίσταται στον έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας για κάθε ένα οικόπεδο... σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, Αποφάσεις Υπουργού, Εγκυκλίους, Διαταγές και Οδηγίες». Η άποψη των υπηρεσιών του υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής είναι ότι ο έλεγχος των οικοδομικών αδειών πρέπει να γίνεται βάσει της υπουργικής απόφασης. Αυτό προκύπτει με σαφήνεια και από το υπ' αρ. ΔΤΕ/α/15627/1017/11-6-99 έγγραφο της δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. προς το Δασαρχείο Πεντέλης («η διαδικασία ελέγχου των οικοπέδων που υπάγονται στις ρυθμίσεις της υπουργικής απόφασης ΔΤΕ/α/73606/2416/11.7.96..»). Συμπεραίνουμε ότι το ΠΓΚ, στο μέτρο που δεσμεύεται από την απόφαση, ούτε εφαρμόζει την παρ. 1, του άρθρου 27 του ΓΟΚ («αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του παρόντος νόμου είναι η κατά τόπους πολεοδομική υπηρεσία»), ούτε ακολουθεί την 1431/1998 απόφαση του ΣτΕ η οποία ορίζει ότι η απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «ερμηνεύει αφηρημένα τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας» και δεν μπορεί να δεσμεύει τα πολεοδομικά γραφεία.
9. Στην τροποποίηση του ΓΟΚ (ν.2831/2000), στο άρθρο 24 –το οποίο τροποποιεί το άρθρο 29- ορίζεται ότι «αν απέναντι από τα οικοδομικά

τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου που έχει εγκριθεί μέχρι τη 13-3-83 προβλέπεται οικοδομική γραμμή, τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή, εφ' όσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού είναι οικοδομήσιμα μόνο κατά το τμήμα τους, το οποίο έχει επιφάνεια που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για το εμβαδόν και το πρόσωπο διαστάσεων αρτιότητας οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο... Για τα παραπάνω τμήματα οικοπέδων, τα οποία θεωρούνται ότι ευρίσκονται εντός σχεδίου, έχουν εφαρμογή όλες οι πολεοδομικές διατάξεις που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές». Κατά την ορθότερη ερμηνεία, το άρθρο αυτό δεν επιτρέπει την έκδοση αδειών σε εκτός σχεδίου περιοχές, χωρίς να τηρούνται οι προϋποθέσεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Τυχόν αντίθετη, στενή ερμηνεία, καθιστά τη διάταξη αντισυνταγματική διότι «παρέχεται αδιακρίτως δυνατότητα ανοικοδομήσεως των κατά τα ανωτέρω εκτός σχεδίου πόλεως ακινήτων, σύμφωνα κατ' αρχήν με τους όρους δομήσεως που ισχύουν για τα έναντι τούτων εντός ρυμοτομικού σχεδίου ακίνητα, αντίκειται προς το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο επιβάλλει την ορθολογική χωροταξική και πολεοδομική ανάπτυξη επί τη βάσει πολεοδομικού σχεδιασμού για την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος και τη διαμόρφωση των καλύτερων δυνατών όρων διαβιώσεως. Και τούτο, γιατί με τις άνω διατάξεις παρέχεται η δυνατότητα, κατά παρέκκλιση των περί εκτός σχεδίου πόλεως γενικώς ισχυουσών διατάξεων, της ανοικοδομήσεως γηπέδων χωρίς προηγούμενο ορθολογικό και επί τη βάσει πολεοδομικών κριτηρίων χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, αλλά κατ' εφαρμογή μόνον του τυχαίου κριτηρίου της τοποθεσίας του γηπέδου έναντι των ορίων περιοχής ενταγμένης σε ρυμοτομικό σχέδιο», άποψη που διατυπώθηκε από ισχυρή μειοψηφία Συμβούλων και Παρέδρων του ΣτΕ στην 975/2000 απόφασή του. Είναι «κοινό μυστικό» μεταξύ ορισμένων υπαλλήλων των Υπουργείων ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Γεωργίας (το οποίο για ευνόητους λόγους κανείς δεν αναφέρει επισήμως) ότι η διάταξη αυτή «πέρασε» για να νομιμοποιηθούν οι ήδη εκδοθείσες οικοδομικές άδειες στην περιοχή αυτή και να συνεχίσουν να εκδίδονται νέες εξαιτίας των «προβλημάτων» που δημιούργησαν οι υπ' αρ. 3521/14-10-1999 και 3224/8-10-1999 αποφάσεις αναδάσωσης του Γ.Γ. Περιφέρειας Αττικής κ. Παναγιώτη Χαμακιώτη.

10. Είναι άξιο απορίας α) ότι τέθηκε θέμα ερμηνείας εάν μια έκταση βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου αναφορικά με την ερμηνεία του άρθρου 29 του ΓΟΚ και β) ότι η εισήγηση προς το Κεντρικό ΣΧΟΠ έγινε από τη δ/ση Τοπογραφικών Εφαρμογών. Σύμφωνα με το εδ. δ, της παρ. 2, του άρθρου 9, του π.δ.51/88 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων», στο Τμήμα Αρχείου Σχεδίων-Διαγραμμάτων και Μικροφωτογράφισης υπάγονται μεταξύ άλλων «η παροχή οδηγιών, σε θέματα ερμηνείας ρυμοτομικών σχεδίων και εφαρμογής τους στο έδαφος, υψομετρικών μελετών κλπ.», αρμοδιότητες οι οποίες σε καμία περίπτωση δεν αναφέρονται σε θέματα νομικής ερμηνείας διατάξεων, αλλά αφορούν στην αντιμετώπιση αμιγώς τεχνικών προβλημάτων. Η αρμοδιότητα αυτή ανήκει αποκλειστικά στο νομικό τμήμα της δ/σης Νομοθετικού Έργου (παρ. 2β', αρθρ. 11, π.δ.51/88). Παραδόξως, η δ/ση Τοπογραφικών Εφαρμογών είναι αυτή η οποία ασχολείται με το θέμα και είναι η ίδια δ/ση η οποία με το υπ' αρ. 16367/1017/21-6-2000 έγγραφο δίνει οδηγίες περί της νομικής ερμηνείας του

τροποποιηθέντος άρθρου 29 του ΓΟΚ. Το ίδιο έχει συμβεί και σε παλαιότερα έγγραφα σχετικά με την ΔΤΕ/α/78606/2416/11-7-96 υπουργική απόφαση.

## 2. Οικοπεδοποίηση τμημάτων πρώην Στρατοπέδου Ντούνη

Η έκταση του στρατοπέδου Ντούνη προήλθε από τρεις διαδοχικές απαλλοτριώσεις (1958, 1960 και 1972). Ωστόσο, τμήμα της έκτασης που απαλλοτριώθηκε συμπεριλήφθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο της Νέας Αιολίδας, χαρακτηρισμένο ως οικοδομικά τετράγωνα. Είναι προφανές ότι το σχέδιο εκδόθηκε χωρίς να λάβει υπόψη την απαλλοτρίωση, είτε λόγω «άγνοιας» των αρμοδίων υπηρεσιών, είτε λόγω «πλάνης περί τα πράγματα». Με την κατάργηση του στρατοπέδου ξεκίνησε η κατάτμηση της έκτασης του πρώην στρατοπέδου και η πώληση τμημάτων που ανήκουν στα φερόμενα ως οικοδομικά τετράγωνα βάσει του ρυμοτομικού σχεδίου του 1962. Η οικοδόμηση στα ανωτέρω οικοδομικά τετράγωνα αντιβαίνει στην ισχύουσα νομοθεσία για τους ακόλουθους λόγους:

1. Από τα στοιχεία που έχει στη διάθεσή του ο ΣτΠ (κτηματολογικοί πίνακες του τμήματος Ταχυμετρίας της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού (ΓΥΣ) του 1961) προκύπτει ότι τμήμα της έκτασης που ανήκε στον συνεταιρισμό έχει απαλλοτριωθεί και επομένως ο συνεταιρισμός δεν μπορεί να επικαλεσθεί κυριότητα. (Ο ΣτΠ δεν έχει ελέγξει εάν έχει καταβληθεί η αποζημίωση για όλα τα τμήματα που έχουν κατά καιρούς κηρυχθεί απαλλοτριωτέα, ωστόσο επισημαίνεται ως γεγονός στην πραγματογνωμοσύνη του ΤΕΕ). Ακόμη και αν θεωρηθεί ότι ανήκουν στην κυριότητα του συνεταιρισμού τότε η οικοδόμηση των τμημάτων αυτών έρχεται σε αντίθεση με την παρ. 6, του άρθρου 45, του ν.998/79 «η εκουσία μεταβολή του προορισμού ιδιωτικών δασών, ή δασικών εκτάσεων, ως και η χρησιμοποίησις αυτών και δι' άλλους σκοπούς, υπόκειται εις τον προβλεπόμενον υπό του νόμου ως δημοσίας ωφελείας σκοπόν».
2. Σύμφωνα με το άρθρον 2α', του ν.1731/39 (όπως τροποποιήθηκε αργότερα ν.1706/1951 άρθρα 1, 2, 3, 4, 5, 6 και 7 ν.2000/1952, άρθρο 7 και ν.2144/1952 άρθρο 2), «η συντελεσθείσα αναγκαστική απαλλοτριώσις υπέρ του Δημοσίου ή άλλου Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου δεν ανακαλείται και εις την περίπτωσιν έτι το απαλλοτριωθέν ακίνητον δεν πρόκειται να χρησιμοποιηθή δι ον εκηρύχθη η αναγκαστική απαλλοτριώσις σκοπόν δημοσίας ωφελείας, υπό την προϋπόθεσιν, ότι το ακίνητον τούτο προόριστα να χρησιμεύση δι άλλον τινά σκοπόν δημοσίας ωφελείας χάριν του οποίου είναι δυνατή κατά νόμον η αναγκαστική απαλλοτριώσις... Πάντως η επιτρεπομένη ανάκλησις της συντελεσθείσης υπέρ του Δημοσίου ή άλλου Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, θεωρείται περαιωθείσα μόνον αφού η διεύθυνσις Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Οικονομικών προβή εις την έκδοσιν και δημοσίευσιν της σχετικής περί ανακλήσεως αποφάσεως» (η τελευταία παράγραφος προστέθηκε από την παρ. 3, του άρθρου 1, του ν.δ.181/1969). Η απαλλοτρίωση όμως δεν έχει ανακληθεί και άρα δεν τίθεται θέμα «αξιοποίησης» της έκτασης από τον οικοδομικό συνεταιρισμό. Εξάλλου, το γεγονός ότι εξέλειψε ο αρχικός λόγος της απαλλοτρίωσης –αν και η έκταση χρησιμοποιείτο επί σειρά ετών για το λόγο για τον οποίο απαλλοτριώθηκε– δεν σημαίνει ότι εξέλειψαν και οι λόγοι διατήρησης του δασικού χαρακτήρα της έκτασης και άρα δεν μπορεί η ΚΕΔ να προχωρεί σε κατάτμηση και

οικοπεδοποίηση της έκτασης του πρώην στρατοπέδου. Η διατήρηση του δασικού χαρακτήρα μιας περιοχής εμπίπτει αδιαμφισβήτητα στην έννοια της δημόσιας ωφέλειας. Σύμφωνα με το εδ. δ, της παρ. 1, του άρθρου 2, του ν.973/1979 στους σκοπούς της ΚΕΔ συμπεριλαμβάνεται η πώληση ή ανταλλαγή ακινήτων, για λογαριασμό του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας. Ωστόσο, η συγκεκριμένη περίπτωση, λαμβάνοντας υπόψη ότι πρόκειται για δασική έκταση, υπάγεται στις περιπτώσεις της παρ. 5, άρθρο 59 του ν. 998/1979, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 17, του 1734/87. Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, η διαχείριση της έκτασης πρέπει να επανέλθει στην αρμόδια δασική υπηρεσία («Στρατιωτικά έργα και εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τη λειτουργία στρατιωτικών υπηρεσιών (στρατώνες, στρατόπεδα, διοικητικά κέντρα, σχολές και κέντρα εκπαίδευσης και στρατιωτικά νοσηλευτικά κέντρα) μπορεί να κατασκευασθούν μέσα σε δασικές εκτάσεις, εφ' όσον αυτό είναι αναγκαίο, με απόφαση του νομάρχη, ύστερα από αιτιολογημένη αίτηση της στρατιωτικής αρχής και γνώμη της δ/σης δασών. Η παραχώρηση γίνεται κατά χρήση. Αν εκλείψει ή εξέλπει ο λόγος της παραχώρησης, οι εκτάσεις επανέρχονται στη διοίκηση και διαχείριση της δασικής υπηρεσίας»). Τέλος, ακόμη και στην περίπτωση που θα ήταν δυνατή η αξιοποίηση της έκτασης θα έπρεπε να τηρηθεί η διαδικασία της παρ. 1, του άρθρου 28, του ν.1947/1991, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 5, του άρθρου 6, του ν.2052/29 και την παρ.16, του άρθρου 6, του ν.2160/1993, λαμβάνοντας υπόψη τους περιορισμούς που τίθενται: «Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, κατόπιν προτάσεως του Υπουργού Οικονομικών, είναι δυνατόν να εγκρίνεται οικιστική καταλληλότητα σε δημόσιες εκτάσεις με σκοπό την εκποίησή τους σύμφωνα με το ν. 973/1979 και την αξιοποίησή τους, προς εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης, όπως αυτές καθορίζονται με το από 23.2.1987 π. δ/γμα "Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης" (ΦΕΚ 166 Α'), όπως ισχύει... Η έγκριση γίνεται ύστερα από εκτίμηση της θέσης της έκτασης, της ιδιομορφίας του εδάφους, των κρατουσών συνθηκών στον άμεσο και ευρύτερο χώρο, των προβλέψεων εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. ή Ζ.Ο.Ε. ή τυχόν άλλων χωροταξικών ή πολεοδομικών μελετών, καθώς και των γενικών αρχών της πολεοδομικής επιστήμης. Αποκλείεται η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας περιοχής υπαγόμενης σε νομικό καθεστώς (π.χ. δάση, αρχαιολογικοί χώροι), το οποίο αποκλείει τη χρήση της για οικιστικούς σκοπούς καθώς και η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας, εφ' όσον αυτό θα ήταν επιβλαβές για την εθνική οικονομία ή το φυσικό ή το πολιτιστικό περιβάλλον. Εάν εντός της περιοχής υπάρχουν δασικές εκτάσεις, η έγκριση αυτής ως οικιστικής επιτρέπεται μόνο υπό τον όρο διατήρησης του δασικού χαρακτήρα των εκτάσεων, εφαρμοζόμενης της περί προστασίας δασών και δασικών εκτάσεων νομοθεσίας. Εάν εντός της περιοχής υπάρχουν εκτάσεις που έχουν χαρακτηριστεί οριστικώς ως δασικές ή αναδασωτέες με πράξη του αρμόδιου δασαρχείου ή τελεσίδικη πράξη του αρμόδιου νομάρχη, αυτές παραμένουν εκτός σχεδίου. Η έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας και των όρων και περιορισμών δομήσεως της υπόλοιπης έκτασης πραγματοποιείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, το δε προεδρικό διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος παύει η ισχύς του πρώτου εδαφίου της παρ. 5 του άρθρου 1 της αποφάσεως 71076/7351/1991 (ΦΕΚ 429 Α')». Σε κάθε περίπτωση σύμφωνα

με την παρ. 3, του άρθρου 45, του ν.998/79 «δεν επιτρέπεται η εν όλω ή εν μέρει μεταβολή του προορισμού δημοσίου δάσους ή δασικής εκτάσεως».

3. Ανεξάρτητα από το εάν έχει καταβληθεί ή όχι η αποζημίωση, το σχέδιο του 1962 δεν μπορεί να εφαρμοστεί. Η υπαρκτή αντίφαση ως προς τη θεσμοθετημένη, τυπικά, οικιστική χρήση και την πραγματική (στρατόπεδο), δημιουργεί τις προϋποθέσεις για την καταστροφή της δασικής έκτασης. Ωστόσο, νομικά και πραγματικά δεν μπορεί να υφίστανται ταυτόχρονα δύο χρήσεις. Σύμφωνα με την παρ. 1η, του άρθρου 10, του π.δ.81/80 οι στρατιωτικές εγκαταστάσεις ανήκουν στην κατηγορία των λοιπών χρήσεων «αι οποίαι διαφέρουν σημαντικώς των άλλων ειδικών χρήσεων». Η παρ. 2, του ίδιου άρθρου ορίζει ότι «αι ως άνω κατηγορία συνιστούν μεμονωμένως ή εν συνδυασμῷ μεταξύ των την ειδικήν χρήσιν "λοιπαί ιδιαίτεροι χρήσεις". Δι' ο και περιοχή χαρακτηριζομένη ως "λοιπαί ιδιαίτεροι χρήσεις" θα αναφέρη απαραίτητως τας συγκεκριμένας εκ των ως άνω χρήσεων δι' ας προορίζεται» ενώ σύμφωνα με την παρ. 3, του ίδιου άρθρου «κατ' εξαίρεσιν δύναται να επιτρέπεται και πάσα άλλη εκ των υπολοίπων κατηγοριών χρήσεων αι οποίαι κρίνονται απολύτως αναγκαίαι δια την εξυπηρέτησιν της περιοχής». Όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, είναι αναγκαίο να προβλέπεται στο σχέδιο πόλης η συνύπαρξη χρήσεων. Συνεπώς, επειδή η διοίκηση οφείλει να προστατεύσει το δάσος, θα πρέπει να ακυρωθεί μερικώς το ρυμοτομικό σχέδιο του 1962. Το δε επιχείρημα της παρέλευσης του εύλογου χρόνου δεν μπορεί να αντιταχθεί διότι αφενός συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος (ΣτΕ 441/84, 3398/87), αφετέρου υπήρξε εσφαλμένη αντίληψη για τη συνδρομή των πραγματικών δεδομένων που αποτέλεσαν την προϋπόθεση της σύνταξης του σχεδίου (ΣτΕ 3957/78, 1586/82).
4. Στην τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του 1979 χαρακτηρίζεται τμήμα της απαλλοτριωμένης έκτασης ως «στρατιωτικές εγκαταστάσεις». Στην περίπτωση αυτή, αν υποθέσουμε ότι η τροποποίηση ισχύει, δημιουργείται ακόμη μια αντίφαση, διότι εφόσον έχει χαρακτηριστεί ως στρατιωτική εγκατάσταση αποκλείεται η μεταβολή της έκτασης αυτής σε οικοδομήσιμη χωρίς αντίστοιχη τροποποίηση του σχεδίου. Δεν είναι δυνατόν να εφαρμόζονται επιλεκτικά οι ρυθμίσεις των ρυμοτομικών σχεδίων και ειδικά αυτές που σχετίζονται με οικοδομική αξιοποίηση. Εφόσον δέχονται την τροποποίηση του 1979 ως νομίμως συντελεσθείσα, τότε υπερισχύει του αρχικού σχεδίου και θα πρέπει, για το λόγο αυτό να σταματήσει η έκδοση οικοδομικών αδειών.

### **3. Συνεργασία Υπουργείων ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε και Γεωργίας**

Με το υπ' αρ. 89368/8037/13-12-96 έγγραφο του τμήματος Νομικών Υποθέσεων της δ/σης Προστασίας Δασών του Υπουργείου Γεωργίας που υπογράφεται από τον Υπουργό Γεωργίας κ. Στέφανο Τζουμάκα, προς το Π.Γ. Καπανδριτίου –το οποίο κοινοποιείται στον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.- ζητείται να γίνεται έλεγχος εάν η υπό έκδοση οικοδομική άδεια εκδίδεται σε χώρο που ανήκει εντός των ορίων του αρχικού ρυμοτομικού σχεδίου και ζητείται η συνδρομή του ίδιου του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. προκειμένου να αποφεύγεται η έκδοση οικοδομικών αδειών σε δασικές εκτάσεις. Στο υπ' αρ. 18184/22-7-1996 έγγραφο της δ/σης Οικοδομικού και Κτιριοδομικού

Κανονισμού δίδεται εντολή στο Π.Γ. Καπανδριτίου να μην ζητείται «η έγκριση δασαρχείου». Επίσης, το Υπουργείο Γεωργίας έχει επισημάνει επανειλημμένα το μη σύννομο της υπ' αρ. 278515/20-10-79 απόφασης του Δ/ντη της Νομαρχίας Αττικής, όχι μόνον στο υπ' αρ. 89368/8037/13-12-96 έγγραφό του αλλά και στα υπ' αρ. 161987/2457/25-11-1982, 83810/6444/10-9-1991 και οικ.75736/3940/21-5-1997. Καμία, όμως, ενέργεια δεν φαίνεται να έχει γίνει από πλευράς Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Η τακτική αυτή του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (που έχει διαπιστωθεί και σε άλλες περιπτώσεις κατά τη διερεύνηση αναφορών) να αγνοεί ή να παρακάμπτει το Υπουργείο Γεωργίας, όχι μόνο δεν βοηθά στην εύρεση λύσεων, αλλά προκαλεί πλήθος προβλημάτων στους πολίτες που καλόπιστα συναλλάσσονται με τη διοίκηση. Η αντιφατική εικόνα που δημιουργείται εντείνει τη δυσπιστία των πολιτών απέναντι στη διοίκηση και τους ωθεί στην αναζήτηση εξωθεσμικών διαύλων για εξεύρεση λύσεων.

### Συμπεράσματα

Από τα παραπάνω συνάγεται ότι:

- Πρέπει να εξετάζεται, πριν από την έκδοση ΟΑ, εάν το οικόπεδο, που βρίσκεται εκτός σχεδίου, βρίσκεται σε δασική έκταση
- Το σχέδιο πόλης δεν μπορεί να επεκτείνεται εκτός των ακραίων ρυμοτομικών γραμμών, ακόμη και στην περίπτωση που μπορεί να ανήκουν στην κυριότητα οικοδομικού συνεταιρισμού
- Το ρυμοτομικό σχέδιο του 1962 κακώς συμπεριέλαβε έκταση που είχε απαλλοτριωθεί για στρατιωτικές εγκαταστάσεις
- Η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του 1979 δεν είναι σύννομη
- Δεν μπορεί να οικοδομηθεί η έκταση του πρώην στρατοπέδου

### Προτάσεις

Ο ΣτΠ με βάση τις παραπάνω αναπτύξεις προτείνει τις ακόλουθες λύσεις για τη θεραπεία των διαπιστωμένων πράξεων κακοδιοίκησης:

- Ανεξαρτήτως της δεσμευτικότητας ή μη της υπ' αρ. ΔΤΕ/α/78606/2416/11-7-96 απόφασης του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., το ΠΓΚ πρέπει να εξετάζει συγκεκριμένα εάν τα οικόπεδα βρίσκονται εντός της αρχικής ιδιοκτησίας του συνεταιρισμού, με βάση τα αρχικά συμβόλαια και σχέδια και όχι με βάση τα συμβόλαια που απλά αναφέρουν αγορά έκτασης από τον συνεταιρισμό.
- Θα πρέπει να καταστεί σαφές ότι δεν είναι δυνατόν να οικοδομούνται με εντός σχεδίου όρους δόμησης εκτάσεις εκτός σχεδίου πριν από την εφαρμογή του ΓΟΚ/85 που ανήκουν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς
- Να ακυρωθεί μερικώς η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του 1979, κατά το τμήμα της που επεκτείνει το σχέδιο
- Να ακυρωθεί μερικώς το ρυμοτομικό σχέδιο του 1962, για το τμήμα του που συμπεριλαμβάνει έκταση του στρατοπέδου
- Να διασφαλιστεί ο δασικός χαρακτήρας της έκτασης του πρώην στρατοπέδου Ντούνη καθώς α) τμήμα της έκτασης του πρώην στρατοπέδου, πριν την απαλλοτρίωση, αναφερόταν στις υπ' αρ. 183598/22-11-54, 183598/10-12-54 και 35827/21-3-55 αποφάσεις του Υπουργού Γεωργίας σχετικά με την άδεια

πώλησης δασικών εκτάσεων, β) σημειώνεται ο βαθμός δασοκάλυψης στο διάγραμμα του 10-52 του δασολόγου \*\*\*\*\* και γ) σημειώνεται η δασοκάλυψη στα μεταγενέστερα τοπογραφικά διαγράμματα της ΓΥΣ.

- Να αποκατασταθεί σταθερός διαύλος επικοινωνίας μεταξύ των Υπουργείων ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Γεωργίας
- Επειδή από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν αποχρώσεις ενδείξεις τέλεσης αξιόποινων πράξεων, θα πρέπει να εξετασθεί εάν υπάλληλοι του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής ή του ΠΓΚ ενήργησαν πράγματι με δόλο κατά παράβαση καθήκοντος προκειμένου να διευκολύνουν την οικοδόμηση δασικών εκτάσεων.
- Να τροποποιηθεί το άρθρο 29 του ΓΟΚ ή να εκδοθεί ερμηνευτική εγκύκλιος από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. για την παράλληλη εφαρμογή των εκτός σχεδίου διατάξεων.



**ΚΥΚΛΟΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ**  
**ΒΟΗΘΟΣ ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ: ΓΙΑΝΝΗΣ ΜΙΧΑΗΛ**

ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ : ΝΙΚΟΣ ΒΙΤΤΗΣ  
ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΠΑΠΑΤΟΛΙΑΣ  
ΒΟΗΘΟΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΑΣ: ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΒΛΑΧΟΥ

Αθήνα, 1.3.2001