

ΣΤΕ 1483/2015 [Εκθεση αυτοψίας λόγω αυθαίρετης αλλαγής χρήσης]

Περίληψη

-Για τον χαρακτηρισμό κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας και την επιβολή των κατά νόμο προστίμων με έκθεση αυτοψίας, αρκεί η διαπίστωση ότι η κατασκευή εκτελέστηκε χωρίς να έχει προηγουμένως εκδοθεί οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση εκδοθείσης αδείας χωρίς να απαιτείται και η διαπίστωση ότι πρόκειται για κατασκευή με την οποία παραβιάζονται πολεοδομικές διατάξεις. Τα ανωτέρω ισχύουν, κατ' αρχήν, και όταν η κατασκευή εκτελέστηκε με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε με δικαστική απόφαση. Ειδικότερα, στην περίπτωση κατά την οποία συντρέχει μία από τις ανωτέρω προϋποθέσεις, αλλά δεν παραβιάζονται οι ισχύοντες όροι δομήσεως ή περιορισμοί χρήσεως ούτε άλλη ουσιαστική πολεοδομική διάταξη, δεν απαιτείται κατά την ήδη ισχύουσα ρύθμιση, ως τύπος απαιτούμενος για την έκδοση της εκθέσεως αυτοψίας, να ειδοποιείται ο ενδιαφερόμενος να μεριμνήσει για την έκδοση της οικείας οικοδομικής αδείας ή την αναθεώρηση τυχόν υφισταμένης αδείας. Δεν αποκλείεται πάντως, στην περίπτωση αυτή να υποβληθεί, με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου, αίτηση για την έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, με σκοπό τη νομιμοποίηση της κατασκευής, τόσο πριν από την έκδοση εκθέσεως αυτοψίας όσο και μετά την έκδοσή της, εντός του δεκαήμερου που προβλέπεται για την άσκηση ενστάσεως κατά της εκθέσεως αυτοψίας, οπότε η εκτέλεση της εκθέσεως κατά το μέρος που αφορά την κατεδάφιση αναστέλλεται κατά το διάστημα το οποίο κατά νόμον απαιτείται για την έκδοση ή αναθεώρηση της αδείας. Εφόσον δε εκδοθεί ή αναθεωρηθεί η σχετική άδεια, η έκθεση αυτοψίας δεν δύναται πλέον να εκτελεσθεί κατά το μέρος αυτό. Κατ' εξαίρεση, έγγραφη ειδοποίηση του ενδιαφερομένου ως προϋπόθεση εκδόσεως εκθέσεως αυτοψίας επιβάλλεται μόνο για κατασκευές, για τη νομιμοποίηση των οποίων απαιτείται αναθεώρηση ισχύουσας οικοδομικής αδείας, εφόσον έχουν τηρηθεί τα προβλεπόμενα στην άδεια αυτή περιγράμματα και οι συντελεστές δομήσεως και όγκου.

Πρόεδρος: *Κ. Μενουδάκος*

Εισηγητής: *Όλ. Παπαδοπούλου*

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή, με την κρινόμενη έφεση ζητείται, παραδεκτώς, η εξαφάνιση της υπ' αριθμ. 153/2006 αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Πειραιώς, με μεταβατική έδρα τη Ρόδο, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση ακυρώσεως

- ασκηθείσα από την εκκαλούσα κατά της από 7.11.2003 πράξεως της κατ' άρθρο 4 παρ. 4 του π.δ. 267/1998 επιτροπής εκδικάσεως ενστάσεων του Δήμου Ροδίων. Με την ανωτέρω πράξη της επιτροπής είχε απορριφθεί ένσταση της αιτούσας κατά της 42/9.12.2002 εκθέσεως αυτοψίας του Γραφείου Αυθαιρέτων Κατασκευών του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διευθύνσεως Πολεοδομίας του ίδιου Δήμου, με την οποία χαρακτηρίστηκαν ως αυθαίρετες (ι) η αλλαγή της χρήσεως ακινήτου στη θέση «Μέγγαβλη» της νήσου Ρόδου, από βιοτεχνικό κτήριο σε κατάστημα, καθώς και (ιι) προσθήκη χώρων και εκχωμάτωση, με την αιτιολογία ότι έγιναν χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια, επιβλήθηκαν δε σχετικώς πρόστιμα ανεγέρσεως και διατηρήσεως αυθαιρέτων.
3. Επειδή, η υπόθεση παραπέμφθηκε στην επταμελή σύνθεση με την 2729/2011 απόφαση του Δικαστηρίου, σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 5 του π.δ. 18/1989 (Α' 8), λόγω σπουδαιότητας.
 4. Επειδή, στην παράγραφο 1 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985 (Α' 210) ορίζεται ότι «Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται οικοδομική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ...» (βλ. και άρθρο 329 παρ. 1 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας [ΚΒΠΝ] που κυρώθηκε με το π.δ. της 14/27.7.1999 [Δ' 580]). Εξ άλλου, στην παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου προβλέπονται τα εξής: «Κάθε κατασκευή που εκτελείται α) χωρίς την άδεια της παρ. 1 ή β) καθ' υπέρβαση της άδειας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του ν. 1337/1983 όπως ισχύουν. Σε περίπτωση αυθαίρετης, κατά το προηγούμενο εδάφιο, κατασκευής, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο του ελέγχου της από την πολεοδομική υπηρεσία, ειδοποιούνται εγγράφως οι υπόχρεοι για την καταβολή του προστίμου που αναφέρεται στην παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985, να μεριμνήσουν ώστε να υποβληθούν τα απαραίτητα στοιχεία και δικαιολογητικά σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και να εκδοθεί ή αναθεωρηθεί τυχόν υφιστάμενη οικοδομική άδεια, μέσα σε δύο μήνες από τη λήψη της ειδοποίησης. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη η κατασκευή υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Αν η άδεια εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέσα στην παραπάνω προθεσμία, επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Στην τελευταία αυτή περίπτωση το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας άρχισε η ανέγερση κατασκευής έως την έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας ...» (βλ. και άρθρο 381 παρ. 1 του ΚΒΠΝ). Η ως άνω διάταξη τροποποιήθηκε με το άρθρο 19 παρ. 3 του ν. 2831/2000 (Α' 140). Με τη διάταξη αυτή, η οποία είναι εφαρμοστέα εν

προκειμένω, ενόψει του χρόνου εκδόσεως των ανωτέρω εκθέσεως αυτοψίας και αποφάσεως της οικείας επιτροπής εκδικάσεως ενστάσεων, ορίσθηκαν τα εξής: «Τα δεύτερο, τρίτο, τέταρτο και πέμπτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 22 αντικαθίστανται ως εξής: 'Αυθαίρετη κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας η κατασκευή πάυει να είναι κατεδαφιστέα και επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας άρχισε η ανέγερση της κατασκευής έως την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Δεν επιβάλλονται τα παραπάνω πρόστιμα σε περίπτωση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου. Στην περίπτωση αυτήν η αναθεώρηση πρέπει να εκδοθεί εντός τεσσάρων (4) μηνών από τη σχετική έγγραφη ειδοποίηση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή από την υποβολή των σχετικών δικαιολογητικών από τον υπόχρεο». Περαιτέρω, στο άρθρο 5 παρ. 1 και 2 του προαναφερθέντος ν. 1577/1985 ορίζονται τα εξής: «1. Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλονται η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση κτηρίου ή μέρους αυτού ... χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, εφόσον η μεταβολή αυτή θίγει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις 2. Η παράβαση της προηγούμενης παραγράφου συνεπάγεται την εφαρμογή των διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές» (βλ. και άρθρο 329 παρ. 5 του ΚΒΠΝ). Σύμφωνα δε με το άρθρο 22 παρ. 4 του νόμου αυτού, «Κάθε αλλαγή της χρήσης κτηρίου ή τμήματος του κατά παράβαση του άρθρου 5 είναι αυθαίρετη. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται κατ' αναλογία οι διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, μόνο ως προς την επιβολή του προστίμου. Αν για την αλλαγή της χρήσης έχουν εκτελεστεί δομικές κατασκευές, εκτός από την επιβολή προστίμου διατάσσεται και η κατεδάφισή τους» (βλ. και άρθρο 381 παρ. 2 του ΚΒΠΝ). Τέλος, στο άρθρο 1 του π.δ. 267/1998 (Α' 195) ορίζεται ότι «1. Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου ... γίνεται ύστερα από αυτοψία υπαλλήλου της κατά τρόπο αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, που συντάσσει επί τόπου σχετική έκθεση. Η έκθεση αυτή αφορά το αυθαίρετο και μόνο και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του ... 2. Στην έκθεση αναφέρεται η θέση του αυθαιρέτου με οδοιπορικό σκαρίφημα, όπου απαιτείται, συνοπτική περιγραφή με σκαρίφημα, οι διαστάσεις του καθώς και οι πολεοδομικές διατάξεις που παραβιάστηκαν. Η ίδια έκθεση περιλαμβάνει υπολογισμό της αξίας του αυθαιρέτου και επιβολή των προστίμων της παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει ... 3. Η πιο πάνω έκθεση που

- υπογράφεται από τον υπάλληλο που διενεργεί την αυτοψία, τοιχοκολλείται την ίδια μέρα στο αυθαίρετο ...». Σύμφωνα δε με το άρθρο 4 του ίδιου διατάγματος, «1. Κατά της έκθεσης αυτοψίας μπορεί να κάνει ένσταση κάθε ενδιαφερόμενος 2. ... 4. Η ένσταση εξετάζεται από τετραμελή επιτροπή ... Η επιτροπή μπορεί να αναβάλει μόνο μια φορά τη λήψη της απόφασης, ανακοινώνει δε κατά τη συζήτηση αυτή τη νέα ημερομηνία συζήτησης ... Η επιτροπή, αφού εξετάσει τις απόψεις του ενδιαφερομένου, αποφαινεται οριστικά επί της ένστασης, με αιτιολογημένη απόφαση ...».
5. Επειδή, από τις ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 22 του ν. 1577/1985 συνάγεται ότι η έλλειψη οικοδομικής άδειας συνεπάγεται τον χαρακτηρισμό οποιασδήποτε κατασκευής ως αυθαίρετης και επισύρει κατ'αρχήν τις κατά το άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 1337/1983 (Α' 33) κυρώσεις, ήτοι την κατεδάφιση του αυθαιρέτου και την επιβολή προστίμων για την ανέγερση και τη διατήρησή του. Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, και η μεταβολή της προβλεπόμενης στην οικεία οικοδομική άδεια χρήσεως ενός ακινήτου ή τμήματός του, εάν γίνει χωρίς προηγούμενη άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής, συνεπάγεται την εφαρμογή των περί αυθαιρέτων κατασκευών διατάξεων με την επιβολή των σχετικών προστίμων, εάν δε για την μεταβολή αυτή εκτελέσθηκαν δομικές κατασκευές, διατάσσεται και η κατεδάφισή τους. Εξ άλλου, η εκ των υστέρων νομιμοποίηση αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσεως, δια της εκδόσεως ή αναθεωρήσεως της σχετικής οικοδομικής αδειάς, δεν ανατρέχει στον χρόνο κατασκευής του αυθαιρέτου κτίσματος ή της αυθαίρετης αλλαγής της χρήσεώς του, αλλά ισχύει για το μέλλον, ως εκ τούτου δε η εν τω μεταξύ εκδοθείσα πράξη επιβολής προστίμου δεν καθίσταται επιγενομένως παράνομη (βλ. ΣΕ [2491/2008](#)).
6. Επειδή, περαιτέρω, όπως προκύπτει από τη διατύπωση της ανωτέρω διατάξεως της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 19 παρ. 3 του ν. 2831/2000, και την αντιπαραβολή της με την προϊσχύουσα ρύθμιση, κατά την έννοια της ήδη ισχύουσας διατάξεως της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του Γ.Ο.Κ. 1985 και των ανωτέρω διατάξεων του π.δ. 267/1998, σε συνδυασμό ερμηνευόμενων, για τον χαρακτηρισμό κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας και την επιβολή των κατά νόμο προστίμων με έκθεση αυτοψίας, εκδιδόμενη κατά τις διατάξεις αυτές, αρκεί η διαπίστωση ότι η κατασκευή εκτελέσθηκε χωρίς να έχει προηγουμένως εκδοθεί οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση εκδοθείσης αδειάς χωρίς να απαιτείται και η διαπίστωση ότι πρόκειται για κατασκευή με την οποία παραβιάζονται πολεοδομικές διατάξεις. Τα ανωτέρω ισχύουν, κατ' αρχήν, και όταν η κατασκευή εκτελέσθηκε με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε με δικαστική απόφαση. Ειδικότερα, στην περίπτωση κατά την οποία συντρέχει μία από τις ανωτέρω προϋποθέσεις, αλλά δεν παραβιάζονται οι ισχύοντες όροι δομήσεως ή περιορισμοί χρήσεως ούτε άλλη ουσιαστική πολεοδομική διάταξη, δεν απαιτείται κατά την ήδη ισχύουσα ρύθμιση, ως

τύπος απαιτούμενος για την έκδοση της εκθέσεως αυτοψίας, να ειδοποιείται ο ενδιαφερόμενος να μεριμνήσει για την έκδοση της οικείας οικοδομικής αδείας ή την αναθεώρηση τυχόν υφισταμένης αδείας. Δεν αποκλείεται πάντως, στην περίπτωση αυτή να υποβληθεί, με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου, αίτηση για την έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, με σκοπό τη νομιμοποίηση της κατασκευής, τόσο πριν από την έκδοση εκθέσεως αυτοψίας όσο και μετά την έκδοσή της, εντός του δεκαημέρου που προβλέπεται για την άσκηση ενστάσεως κατά της εκθέσεως αυτοψίας, οπότε η εκτέλεση της εκθέσεως κατά το μέρος που αφορά την κατεδάφιση αναστέλλεται κατά το διάστημα το οποίο κατά νόμον απαιτείται για την έκδοση ή αναθεώρηση της αδείας. Εφόσον δε εκδοθεί ή αναθεωρηθεί η σχετική άδεια, η έκθεση αυτοψίας δεν δύναται πλέον να εκτελεσθεί κατά το μέρος αυτό. Κατ' εξαίρεση, έγγραφη ειδοποίηση του ενδιαφερομένου ως προϋπόθεση εκδόσεως εκθέσεως αυτοψίας επιβάλλεται μόνο για κατασκευές, για τη νομιμοποίηση των οποίων απαιτείται αναθεώρηση ισχύουσας οικοδομικής αδείας, εφόσον έχουν τηρηθεί τα προβλεπόμενα στην άδεια αυτή περιγράμματα και οι συντελεστές δομήσεως και όγκου.

7. Επειδή, εν προκειμένω, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την οικ.316/10.4.2002 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, η οποία εκδόθηκε κατόπιν σχετικής αιτήσεως της αιτούσας εταιρείας, εγκρίθηκε η «χωροθέτηση για την μετατροπή υφισταμένου κτηρίου σε πολυκατάστημα αμιγούς χρήσης». Η ανωτέρω έγκριση αφορά γήπεδο ευρισκόμενο στον Δήμο Ροδίων, εγγεγραμμένο στην κτηματολογική μερίδα γαιών Ρόδου 431, ρητώς δε ορίζει ότι «δεν αντικαθιστά άλλες εγκρίσεις απαραίτητες για την έκδοση της οικοδομικής αδείας». Ακολούθως, με την οικ.761/17.9.2002 απόφαση της αυτής Γενικής Γραμματέως εγκρίθηκαν παρεκκλίσεις, ως προς τους όρους δομήσεως, για την κατασκευή πολυκαταστήματος στο προαναφερθέν γήπεδο, ορίσθηκε δε και πάλι ότι η απόφαση αυτή «δεν αντικαθιστά άλλες εγκρίσεις απαραίτητες για την έκδοση της οικοδομικής αδείας». Με την 42/9.12.2002 έκθεση αυτοψίας του Γραφείου Αυθαιρέτων Κατασκευών του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διευθύνσεως Πολεοδομίας του Δήμου Ροδίων χαρακτηρίσθηκαν ως αυθαίρετες (ι) η αλλαγή της χρήσεως του ως άνω ακινήτου, που βρίσκεται στη θέση «Μέγγαβλη» της νήσου Ρόδου, από βιοτεχνικό κτήριο σε κατάστημα, καθώς και (ιι) οι περιγραφόμενες στην έκθεση αυτή κατασκευές, και, συγκεκριμένα, «προσθήκη χώρου 729 τ.μ., ημιυπαίθριων χώρων 37,86 τ.μ. ... εκχωμάτωση για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης, συνολικού όγκου 2.000 κ.μ.», με την αιτιολογία ότι έγιναν χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια, ορίσθηκε δε ότι οι κατασκευές αυτές πρέπει να κατεδαφισθούν και επιβλήθηκαν σχετικώς πρόστιμα ανεγέρσεως και διατηρήσεως αυθαιρέτων. Κατά της εκθέσεως αυτοψίας η αιτούσα άσκησε την από 23.12.2002 ένσταση ενώπιον της κατά το άρθρο 4 παρ. 4 του π.δ. 267/1998 αρμόδιας επιτροπής. Ακολούθως, εκδόθηκε

η 15/31.1.2003 πράξη της Διευθύνσεως Πολεοδομίας του Δήμου Ροδίων, με την οποία χορηγήθηκε στην αιτούσα άδεια οικοδομής «για την αλλαγή χρήσης από βιοτεχνία σε κατάστημα και προσθήκη κατ' έκταση» στο προαναφερθέν ακίνητο, αφού ελήφθησαν υπόψη οι από 30.7.2002 και 10.12.2002 σχετικές αιτήσεις της και τα συνυποβληθέντα δικαιολογητικά. Με το 2/7.11.2003 πρακτικό της οικείας επιτροπής εξετάσεως ενστάσεων κατά των εκθέσεων αυτοψίας αυθαίρετων η ανωτέρω ένσταση της αιτούσας απορρίφθηκε με την ακόλουθη αιτιολογία: «Λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 22 του Γ.Ο.Κ. ως ... ισχύει ... το γεγονός ότι όπως προκύπτει από την έκθεση αυτοψίας εκτελέσθηκαν εργασίες χωρίς οικοδομική άδεια, ήτοι προσθήκη χώρων 792,00 τμ και ημιυπαίθριων χώρων 437,86 τμ κατά παράβαση της ουσιώδους πολεοδομικής διάταξης της παραγράφου 1 του άρθρου 22 του Γ.Ο.Κ. σύμφωνα με την οποία απαιτείται η προηγούμενη έκδοση οικοδομικής άδειας για κάθε οικοδομική εργασία, καθώς επίσης και το γεγονός ότι στην προκειμένη περίπτωση ... δεν βρισκόταν η οικοδομική άδεια σε ισχύ, ούτε τηρήθηκε το περίγραμμα της οικοδομής της προγενέστερης λήξασας οικοδομικής άδειας, καθώς επίσης και το γεγονός ότι κατά την διενέργεια της αυτοψίας στις 9.12.2002 διαπιστώθηκε μετατροπή χρήσεως από βιοτεχνικό κτήριο σε κατάστημα, γεγονός για το οποίο η ενισταμένη εταιρεία δεν προσκόμισε αντίθετα αποδεικτικά στοιχεία και τέλος τις επαρκείς αιτιολογίες της έκθεσης αυτοψίας, η επιτροπή αποφασίζει την απόρριψη της ενστάσεως καθ' όλους τους λόγους αυτής ...». Κατά της ανωτέρω από 7.11.2003 πράξεως της επιτροπής εκδικάσεως ενστάσεων η αιτούσα άσκησε αίτηση ακυρώσεως, η οποία απορρίφθηκε με την εκκαλουμένη απόφαση, αφού ελήφθη υπόψη από το πρωτοβάθμιο δικαστήριο και το 770/04/18.2.2004 έγγραφο του Προϊσταμένου της Διευθύνσεως Πολεοδομίας του Δήμου Ροδίων προς το Διοικητικό Εφετείο Πειραιώς. Στο έγγραφο αυτό αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι η αρμόδια επιτροπή επέβαλε πρόστιμο ανεγέρσεως, καθώς και πρόστιμο διατηρήσεως για το χρονικό διάστημα μέχρι την έκδοση της οικοδομικής αδειας, ήτοι μέχρι την 31.1.2003, δυνάμει των προαναφερθεισών διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, όπως ίσχυαν μετά την τροποποίησή τους με το άρθρο 19 παρ. 3 του ν. 2831/2000. Ειδικότερα, με την εκκαλουμένη έγινε δεκτό ότι οι αυθαίρετες κατασκευές και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσεως που δεν παραβιάζουν τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δομήσεως και της χρήσεως γης της συγκεκριμένης περιοχής, εφόσον νομιμοποιηθούν εκ των υστέρων με την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, όπως εν προκειμένω, «παύουν να είναι αυθαίρετες και κατεδαφιστές, με την έννοια ότι η νομιμοποίηση ενεργεί για το μέλλον». Με τις σκέψεις δε αυτές κρίθηκε ότι η προσβληθείσα με την αίτηση ακυρώσεως απόφαση της επιτροπής εκδικάσεως ενστάσεων αιτιολογείται επαρκώς όσον αφορά την επιβολή των προστίμων, εφόσον «βεβαιώνεται ότι δεν υπήρχε οικοδομική άδεια σε ισχύ κατά την

- ενέργεια των αυθαίρετων κατασκευών και της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης» και εφόσον τα επιβληθέντα πρόστιμα, για το ύψος των οποίων δεν προβάλλεται ειδικότερη αιτίαση, αφορούν, όπως βεβαιώνει η Διοίκηση, το χρονικό διάστημα μέχρι την έκδοση της οικοδομικής αδείας.
8. Επειδή, με την κρινόμενη έφεση προβάλλεται ότι προκειμένου να εκδοθεί έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτου, πρέπει να διαπιστώνεται αιτιολογημένα παράβαση ουσιαστικής πολεοδομικής διατάξεως, μη δυναμένης να οδηγήσει σε εκ των υστέρων νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών και της αυθαίρετης αλλαγής χρήσεως, με την επιγενόμενη έκδοση οικοδομικής αδείας, και ότι εάν δεν συντρέχει τέτοια παράβαση, η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία οφείλει να υποδείξει στον ενδιαφερόμενο την υποχρέωσή του να προβεί, εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος, στις απαιτούμενες ενέργειες για την έκδοση οικοδομικής αδείας και όχι να προβεί σε χαρακτηρισμό των κατασκευών ως αυθαιρέτων και σε επιβολή των σχετικών προστίμων. Ο λόγος αυτός πρέπει να απορριφθεί, ως αβάσιμος, διότι, όπως έγινε δεκτό σε προηγούμενες σκέψεις, ακόμη και όταν δεν παραβιάζονται ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις δεν απαιτείται, κατά την ήδη ισχύουσα ρύθμιση, να ειδοποιείται ο ενδιαφερόμενος να μεριμνήσει για την έκδοση της οικείας οικοδομικής αδείας ή για την αναθεώρηση τυχόν υφισταμένης αδείας.
 9. Επειδή, προβάλλεται, περαιτέρω, ότι η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία του Δήμου Ροδίων, καίτοι όφειλε, κατ' ενάσκηση δεσμίας αρμοδιότητας, να εκδώσει την άδεια οικοδομής που είχε ζητήσει η αιτούσα, δεν εξέδωσε την άδεια αυτή και προέβη σε σύνταξη εκθέσεως αυτοψίας αυθαιρέτου. Ο λόγος αυτός που στρέφεται κατά της παραλείψεως της πολεοδομικής αρχής να εκδώσει την αιτηθείσα οικοδομική άδεια είναι απορριπτέος ως απαράδεκτος, διότι η παράλειψη αυτή δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας δίκης, η οποία αφορά, όπως προεκτέθηκε, την επιβολή προστίμου για ανέγερση και διατήρηση αυθαιρέτων κατασκευών και αυθαίρετη αλλαγή χρήσεως.
 10. Επειδή, συνεπώς, η κρινόμενη έφεση πρέπει να απορριφθεί.