

## **ΣΤΕ 575/2012 [Νόμιμη ανέγερση οικοδομής στο άμεσο περιβάλλον του προστατευόμενου χώρου διατηρητέου κτιρίου στη Θεσσαλονίκη]**

### **Περίληψη**

-Νομίμως και με επαρκή αιτιολογία εγκρίθηκε από την αρμόδια υπηρεσία η ανέγερση της επίδικης οικοδομής, αφού περιγράφονται τα προστατευτέα μνημεία και η οικοδομή, της οποίας ζητείται να εγκριθεί η ανέγερση, ενώ τεκμηριώνεται η εκτίμηση ότι δεν προκαλούνται δυσμενείς επιπτώσεις στα μνημεία, με αποτέλεσμα να μην επιβάλλονται σχετικοί όροι και περιορισμοί.

-Το αποφασίζον όργανο εγκύρως εκδίδει την επόμενη της γνωμοδότησης εκτελεστή πράξη του μετά την υπογραφή της γνωμοδότησης από τον πρόεδρο του γνωμοδοτούντος συλλογικού οργάνου, χωρίς να απαιτείται και υπογραφή του πρακτικού της συνεδρίασης, κατά την οποία το συλλογικό όργανο κατέληξε σε αυτήν.

-Προϋπόθεση ορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης ή χρήσης σε ακίνητο όμορο με διατηρητέο κτήριο είναι ο χαρακτηρισμός του ακινήτου ως διατηρητέου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Γ.Ο.Κ. 1985 και όχι ως προστατευτέου κατ' επίκληση άλλων διατάξεων.

-Το κτίριο που βρίσκεται πλησίον εκείνου όπου πρόκειται να ανεγερθεί το επίδικο δεν κηρύχθηκε διατηρητέο κατ' επίκληση των διατάξεων του Γ.Ο.Κ. 1985, αλλά προστατευτέο μνημείο κατά τις διατάξεις του Αρχαιολογικού Νόμου. Δεν απαιτείτο επομένως η αποστολή του φακέλου στον αρμόδιο Υπουργό, προκειμένου να καθορισθούν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.

**Πρόεδρος:** *Ν. Ρόζος*

**Εισηγητής:** *Αντ. Ντέμσιας*

**Δικηγόροι:** *Σπ. Κωνσταντόπουλος, Αγγ. Καστανά, Σπ. Βλαχόπουλος, Στ. Ασημακοπούλου*

### **Βασικές σκέψεις**

2. Επειδή, με την πρώτη από τις κρινόμενες αιτήσεις, όπως αυτή συμπληρώθηκε με το από 18.9.2008 δικόγραφο πρόσθετων λόγων, ζητείται η ακύρωση της ΥΠΠΟ/ΔΙΝΕΣΑΚ/46705/1288/5.7.2007 απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού, με την οποία εγκρίθηκε η αρχιτεκτονική μελέτη ανέγερσης οκταόροφης

- οικοδομής με πιλοτή και τρεις υπόγειους ορόφους, σε οικόπεδο φερόμενο ότι ανήκει στην Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας, επί της οδού ... στη Θεσσαλονίκη (ΟΜ 42), στο άμεσο περιβάλλον του προστατευόμενου χώρου του επίσης προστατευόμενου κτιρίου της Σχολής Τυφλών. Εξάλλου, με την δεύτερη κρινόμενη αίτηση, όπως συμπληρώθηκε με το από 5.6.2008 δικόγραφο προσθέτων λόγων, η οποία παραπέμφθηκε στο Συμβούλιο Επικρατείας με την 844/2009 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Θεσσαλονίκης, ζητείται από τους αυτούς αιτούντες, η ακύρωση της 1672/16.11.2007 οικοδομικής άδειας της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, που φέρεται να εκδόθηκε υπέρ της «... ΑΕ» για την ανέγερση της ως άνω οκταόροφης οικοδομής, με ιδιοκτήτρια την Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας. Η τελευταία αυτή υπόθεση παραπέμφθηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας με την 844/2009 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Θεσσαλονίκης λόγω της συνάφειας της ανωτέρω οικοδομικής άδειας με την ανωτέρω απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, αφού απορρίφθηκε ως αβάσιμη η κατ' αυτής της οικοδομικής άδειας ασκηθείσα αίτηση αναστολής εκτέλεσής της.
3. Επειδή, με το άρθρο 5 του π.δ/τος 361/2001 (Α' 244) ορίζεται ότι: «1. Στο Ε' Τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας υπάγονται τα ένδικα βοηθήματα ... που αφορούν διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εφαρμογή της νομοθεσίας για: α) .... β) την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, ... των μνημείων ..... Επομένως, αρμόδιο για την εκδίκαση της πρώτης αιτήσεως που στρέφεται κατά της απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού και η οποία έχει εκδοθεί κατ' εφαρμογή των διατάξεων του ν. 3028/2002 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς» (Α' 153), είναι το Συμβούλιο της Επικρατείας και, ειδικότερα, το Ε' Τμήμα αυτού. Αρμόδιο δε δικαστήριο για την εκδίκαση της δεύτερης αίτησης, η οποία στρέφεται κατά της οικοδομικής άδειας είναι το Διοικητικό Εφετείο Θεσσαλονίκης (άρθρ. 1 παρ. 1 περ. θ' ν. 702/1977, Α' 268, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 1 ν. 2944/2001, Α' 222). Οι δύο προσβαλλόμενες πράξεις είναι συναφείς μεταξύ τους, καθώς έχουν εκδοθεί κατόπιν αιτήσεων του αυτού προσώπου, της κατασκευάστριας τεχνικής εταιρείας για τον αυτό τελικό σκοπό, η δε προηγούμενη της οικοδομικής άδειας και εγκριτική της σχετικής μελέτης απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού αποτελεί κατά νόμο αναγκαία προϋπόθεση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, της οποίας και αποτελεί το έρεισμα. Συντρέχει επομένως κατ' άρθρο 34 ν. 1968/1991 (Α' 150), νόμιμος λόγος, συνιστάμενος στην οικονομία της δίκης, λόγω της πρόδηλης συνάφειας των προσβαλλομένων πράξεων, να συνεκδικασθούν οι δύο αιτήσεις (πρβλ. Στε 668/2007 σκ. 3, 945/2010, 2967/2006 σκ. 5, 3406/2001 σκ. 2).
4. Επειδή, οι αιτούντες, φερόμενοι ως περίοικοι, με έννομο συμφέρον ασκούν τις κρινόμενες αιτήσεις προβάλλοντες ότι με τις προσβαλλόμενες πράξεις, θα υποστούν ανεπανόρθωτη βλάβη από την ανέγερση του επίδικου κτιρίου και ότι

- θα υποβιβασθεί το οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής, δεδομένου ότι οι κατοικίες τους γειτνιάζουν με το υπό κατασκευή κτίριο. Προς απόδειξη της ιδιότητάς τους αυτής έχουν προσκομισθεί με το από 24.3.2008 υπόμνημα των αιτούντων, οι τίτλοι ιδιοκτησίας τους. Εξάλλου, οι αιτούντες παραδεκτώς ομοδικούν, προβάλλοντας κοινούς λόγους ακύρωσης που στηρίζονται στην ίδια πραγματική και νομική βάση.
5. Επειδή, με προφανές έννομο συμφέρον παρεμβαίνουν υπέρ του κύρους των προσβαλλόμενων η φερόμενη ως ιδιοκτήτρια του επίμαχου ακινήτου Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας (με τα από 21.5.2009 δικόγραφο για την πρώτη αίτηση και το από 29.9.2008 για τη δεύτερη) και η τεχνική εταιρεία .... (με το από 8.7.2009 δικόγραφο για την πρώτη αίτηση και το από 21.9.2008 για τη δεύτερη), η οποία ανέλαβε την ανέγερση της επίδικης οικοδομής και υπέρ της οποίας εκδόθηκαν οι προσβαλλόμενες πράξεις.
  6. Επειδή, η δεύτερη από τις κρινόμενες αιτήσεις είναι οπωσδήποτε εμπρόθεση, εφόσον η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια εκδόθηκε στις 16.11.2007 και η κρινόμενη αίτηση κατατέθηκε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Θεσσαλονίκης (ΔΕΘ) στις 11.1.2008. Όσον αφορά την πρώτη αίτηση, η προσβαλλόμενη απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού εκδόθηκε στις 5.7.2007, η δε κρινόμενη κατατέθηκε ενώπιον του ΔΕΘ στις 4.2.2008. Οι παρεμβαίνοντες προβάλλουν ότι εκπροθέσμως ασκήθηκε η αίτηση αυτή, διότι με την από 10.12.2007 αίτηση της η «Επιτροπή Κατοίκων Θεσσαλονίκης» ζήτησε την ανάκληση της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης, αναφέροντας ότι έλαβαν αντίγραφο της εν λόγω πράξης «πολύ πρόσφατα». Κατά τους παρεμβαίνοντες, συνάγεται πλήρης γνώση των αιτούντων καθώς στην Επιτροπή αυτή συμμετέχουν ενεργά οι αιτούντες, όπως συνάγεται από τις υπογραφές τους στο από 21.10.2004 έγγραφο προς τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ, το Νομάρχη, το Δήμαρχο και τη Διεύθυνση Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης και στο από 30.10.2006 έγγραφο της αυτής Επιτροπής. Δεδομένου όμως ότι η προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση έχει ατομικό χαρακτήρα, διότι συνιστά έγκριση μελέτης και χορήγηση αδείας για την επέμβαση στο άμεσο περιβάλλον του προστατευόμενου χώρου διατηρητέου μνημείου και την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών προς ανέγερση συγκεκριμένου κτίσματος (ΣτΕ 2540/2005 σκ.6), και εφόσον δεν προκύπτει κοινοποίησή της στους αιτούντες ή γνώση από αυτούς μετά βεβαιότητας του περιεχομένου της σε χρόνο καθιστώντα την αίτηση εκπρόθεσμη, η αίτηση ασκείται εμπροθέσμως. Εξάλλου, είναι αληθές ότι σε προηγούμενες πρωτοβουλίες της Επιτροπής κατοίκων Θεσσαλονίκης συμμετείχαν ενυπόγραφα και οι αιτούντες, την από 10.12.2007 προαναφερόμενη αίτηση ανάκλησης όμως υπογράφει μόνο η .... ως εκπρόσωπος των ενδιαφερόμενων πολιτών, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατόν να συναχθεί τεκμήριο πλήρους γνώσης από τους αιτούντες. Και ναι μεν στο φάκελο υπάρχει το από 9.1.2008 εξώδικο τεσσάρων εκ των αιτούντων προς το ΚΣΝΜ, όπου αναφέρεται η από 14.12.2007 αίτηση χορήγησης

- αντιγράφου των πρακτικών της γνωμοδότησης του ΚΣΝΜ, η οποία υιοθετήθηκε με την προσβαλλόμενη απόφαση, αλλά ακόμα και αν θεωρήσουμε ότι ήδη από την προηγούμενη (13.12.2007) γνώριζαν οι τέσσερις τουλάχιστον εξ αυτών την ύπαρξη της προσβαλλόμενης απόφασης, το χρονικό αυτό σημείο δεν απέχει πέραν των 60 ημερών από την κατάθεση της κρινόμενης αίτησης αλλά μόνο 53. Επομένως, οι περί του αντιθέτου προβαλλόμενοι με τα δικόγραφα των παρεμβάσεων ισχυρισμοί πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμοι.
7. Επειδή, στο άρθρο 24 του Συντάγματος ορίζονται τα εξής: «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας ... 6. Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος ...». Με τις διατάξεις αυτές του Συντάγματος καθιερώνεται ειδικώς αυξημένη προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, δηλαδή των μνημείων και λοιπών πολιτιστικών αγαθών που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν λόγω της ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους την εν γένει πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας. Η προστασία αυτή περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τη διατήρηση των εν λόγω πολιτιστικών στοιχείων στο διηνεκές. Επομένως, κάθε επέμβαση πλησίον μνημείου πρέπει, κατ' αρχήν, να αποβλέπει στην προστασία και ανάδειξη αυτού, να ενεργείται δε ενόψει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και του είδους του μνημείου και επί τη βάση των δεδομένων της επιστήμης, απαγορευμένων επεμβάσεων και χρήσεων μη συμβατών προς την κατά προορισμό χρήση του μνημείου (Σ.τ.Ε. 828/2009 σκ. 4, 2540/2005 σκ. 7). Εξάλλου, η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος οργανώνεται και εξειδικεύεται με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (ΦΕΚ 153Α'), με τις οποίες ορίζονται, μεταξύ άλλων, οι προϋποθέσεις επεμβάσεως σε ακίνητο μνημείο και στο περιβάλλον του. Στο άρθρο 2, β, γγ του νόμου αυτού ορίζεται ότι στα ακίνητα μνημεία συμπεριλαμβάνεται το άμεσο περιβάλλον τους, ενώ στο υπό τον τίτλο «Ενέργειες σε ακίνητα μνημεία και στο περιβάλλον τους» άρθρο 10 αυτού, ορίζονται ειδικότερα τα ακόλουθα: «1. Απαγορεύεται κάθε ενέργεια σε ακίνητο μνημείο η οποία είναι δυνατόν να επιφέρει με άμεσο ή έμμεσο τρόπο καταστροφή, βλάβη, ρύπανση ή αλλοίωση της μορφής του ... 3. Η ... οικοδομική δραστηριότητα πλησίον αρχαίου επιτρέπεται μόνο μετά από έγκριση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου. Η έγκριση χορηγείται εάν η απόσταση από ακίνητο μνημείο ή η σχέση με αυτό είναι τέτοια ώστε να μην κινδυνεύει να επέλθει άμεση ή έμμεση βλάβη αυτού λόγω του χαρακτήρα του έργου ή της επιχείρησης ή της εργασίας. 4. Για κάθε εργασία, επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία, ακόμη και αν δεν επέρχεται κάποια από τις συνέπειες της

παραγράφου 1 σε αυτά, απαιτείται έγκριση που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου ...». Εξάλλου, στο άρθρο 73 παρ. 10 του ίδιου νόμου προβλέπεται ότι: «Πολιτιστικά αγαθά που έχουν χαρακτηριστεί ως προστατευόμενα σύμφωνα με τις διατάξεις της προϊσχύουσας νομοθεσίας προστατεύονται στο εξής κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Πολιτιστικά αγαθά που έχουν ήδη χαρακτηριστεί κατά κατηγορίες χαρακτηρίζονται εκ νέου σύμφωνα με τη διαδικασία και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου. Έως τότε προστατεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου που εφαρμόζονται αναλόγως». Περαιτέρω, κατά το άρθρο 1 του ν. 1469/1950 (Α 169) ορίζεται ότι: «1. α. Η ανέγερσις οικοδομημάτων επί τόπων χαρακτηριζομένων ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (εξαιρουμένων των ιστορικών και αρχαιολογικών) ως και η επισκευή, κατασκευή και οιαδήποτε διαρρυθμίσις των επ' αυτών κειμένων οικοδομημάτων ή μνημείων και εν γένει κτισμάτων, μεταγενεστέρων του έτους 1830 και β) η επισκευή, μετασκευή και οιαδήποτε εσωτερική ή εξωτερική διαρρυθμίσις, ως και η εκτέλεσις έργων συντηρήσεως οικοδομημάτων ή μνημείων μεταγενεστέρων του έτους 1830 χαρακτηριζομένων ως έργων τέχνης χρηζόντων ειδικής προστασίας, δια τα οποία ήθελε κριθή επιβεβλημένη η θέσπισις ειδικής προστασίας, υπάγονται εις τας διατάξεις του άρθρ. 52 του Κωδ. Νομ. 5351 του 1932 «περί αρχαιοτήτων»... 2. Ο κατά την προηγουμένη παράγραφον χαρακτηρισμός τόπου ή έργου ενεργείται δια πράξεως του Υπουργού Προεδρίας της Κυβερνήσεως (ήδη: Πολιτισμού), δημοσιευομένης δια της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως ...», ενώ κατά το άρθρο 5 του αυτού νομού ότι: «1. Εις την κατηγορίαν των καλλιτεχνικών και ιστορικών μνημείων και οικοδομημάτων παλαιότερων του 1830 (άρθρ. 52 του κωδικοποιηθέντος Νομ. 5351 «περί αρχαιοτήτων») δύνανται να υπαχθώσι και κτίσματα έχοντα ιστορικήν σπουδαιότητα, νεώτερα του έτους 1830, ως και ιστορικοί τόποι. Προς τούτο δέον προηγουμένως να χαρακτηρισθούν ως ιστορικοί τόποι δια πράξεως του Υπουργού των Θρησκευμάτων και Εθνικής Παιδείας (ήδη: Πολιτισμού) ... δημοσιευομένης εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. 2. Επί των κατά τα ως άνω χαρακτηριζομένων ως ιστορικών οικοδομημάτων ή ως ιστορικών τόπων εφαρμόζονται άπασαι αι περί καλλιτεχνικών και ιστορικών μνημείων και οικοδομημάτων παλαιότερων του έτους 1830 διατάξεις του κωδικοποιηθέντος Νομ. 5351 «περί αρχαιοτήτων» ... Ειδικώς δε προκειμένου περί ιστορικών τόπων έχουσιν εφαρμογήν και αι διατάξεις του αρθρ. 50 του Νομ. 5351». Εξ άλλου, με τα ως άνω άρθρα 50 και 52 του κ.ν. 5351 ορίζεται ότι: «Απαγορεύεται άνευ αδείας του Υπουργείου της Παιδείας (ήδη: Πολιτισμού) ... 2) Η πλησίον αρχαίου επιχείρησις έργου δυναμένου να βλάβη αυτά άμέσως ή εμμέσως ... 3) οιαδήποτε εργασία επί κτιρίων και λειψάνων ή ερειπίων αρχαίων, και αν έτι δεν επιφέρει ζημίαν τινά ...» (άρθρο 50), και ότι «Επισκευή ή καθ' οιονδήποτε τρόπον μετασκευή εκκλησιών ή άλλων καλλιτεχνικών και

ιστορικών μνημείων και οικοδομημάτων παλαιότερων του 1830, γίνεται μόνον μετ' έγκρισιν του Υπουργείου της Παιδείας (ήδη : Πολιτισμού) ... Διά πράξεως του Υπουργείου Παιδείας (ήδη: Πολιτισμού) δημοσιευομένης εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως χαρακτηρίζονται τα μνημεία και οικοδομήματα όσα υπάγονται εις την διάταξιν ταύτην ...» (άρθρο 52).

8. Επειδή, κατά την έννοια των παραπάνω διατάξεων, οι οποίες ερμηνεύονται ενόψει και της αυξημένης προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος που εισάγεται με το άρθρο 24 του Συντάγματος, επιβάλλεται στη Διοίκηση η λήψη κάθε μέτρου το οποίο κρίνεται αρμοδίως ως πρόσφορο για την προστασία των αρχαίων και νεώτερων μνημείων. Η προστασία αυτή συνίσταται, κατ' αρχήν, στη διατήρηση στο διηνεκές αναλλοίωτων των ανωτέρω στοιχείων του πολιτιστικού περιβάλλοντος και του αναγκαίου για την ανάδειξή τους σε ιστορική, αισθητική και λειτουργική ενότητα περιβάλλοντος χώρου, συνεπάγεται δε δυνατότητα επιβολής των απαιτούμενων για το σκοπό αυτό μέτρων και περιορισμών της ιδιοκτησίας. Περαιτέρω, από το συνδυασμό των ίδιων διατάξεων προκύπτει ότι ο Υπουργός Πολιτισμού μπορεί με πράξη του να επιβάλει περιορισμούς δομήσεως ή και να απαγορεύει ακόμη τη δόμηση ακινήτου το οποίο μπορεί να βλάψει αισθητικώς και υλικώς παρακείμενο καλλιτεχνικό ή ιστορικό μνημείο ή οικοδόμημα που έχει υπαχθεί στην προστασία των διατάξεων αυτών (πρβλ. ΣτΕ 5206/1996, 4822/1998, 3224/2006 σκ. 5, 2231/2006 7μ. σκ. 8, 903/2005 σκ. 5). Οι πιο πάνω διατάξεις εκκινούν από τη διάκριση σε επεμβάσεις επί και πλησίον ακινήτου μνημείου. Για τις επεμβάσεις πλησίον μνημείου ισχύει ο κανόνας του επιτρεπτού τους μόνο κατόπιν εγκρίσεως του Υπουργού Πολιτισμού, ειδικά δε για τις οικοδομικές εργασίες η έγκριση του Υπουργού Πολιτισμού χορηγείται εάν η απόσταση από το μνημείο -στην έννοια του οποίου συμπεριλαμβάνεται πλέον ρητώς και το άμεσο περιβάλλον του- ή η σχέση με αυτό είναι τέτοια ώστε να μην κινδυνεύει να επέλθει άμεση ή έμμεση βλάβη σε αυτό. Από τα ανωτέρω παρέπεται ότι ο Υπουργός Πολιτισμού προκειμένου να χορηγήσει την έγκριση (άδεια) εκτελέσεως έργου πλησίον μνημείου αξιολογεί τα χαρακτηριστικά του έργου και εκτιμά τις άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις που θα έχει η εκτέλεση του έργου σε αυτό. Η αιτιολογία της χορηγούμενης εγκρίσεως (αδείας) ελέγχεται συνεπώς ως προς τα ζητήματα αυτά, πρέπει δε, για να είναι πλήρης, να περιέχει: α) περιγραφή των προστατευτέων μνημείων, β) περιγραφή του προς εκτέλεση έργου και γ) τεκμηριωμένη εκτίμηση των επιπτώσεων του έργου επί των μνημείων (3224/2006 σκ. 5, 4541/2009 σκ. 15 πρβλ. Σ.τ.Ε. Ολ. 3454/2004, Ολομ676/2005 σκ. 11). Η έγκριση δηλαδή της οικείας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού, η οποία αποτελεί την προϋπόθεση εκδόσεως των τυχόν απαιτούμενων για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών και τη χρήση κτηρίων λοιπών διοικητικών πράξεων, χορηγείται μόνον εάν, κατά την αιτιολογημένη κρίση της υπηρεσίας, το έργο ή η δραστηριότητα, είτε καθεαυτό είτε ενόψει των συνθηκών που υφίστανται στην περιοχή, δεν

συνεπάγονται δυσμενείς επιπτώσεις στη διατήρηση, την προβολή και την εν γένει προστασία του μνημείου, αλλά και του χώρου που το περιβάλλει, και μάλιστα σε έκταση επαρκή για την ανάδειξή του. Οφείλει δε η Διοίκηση, κατά την εξέταση σχετικού αιτήματος, να ερευνά περαιτέρω εάν τυχόν δυσμενείς επιπτώσεις μπορούν να εξουδετερωθούν με την επιβολή όρων και περιορισμών και, σε καταφατική περίπτωση, να επιβάλλει τους αναγκαίους σε κάθε περίπτωση όρους κατά τη χορήγηση της εγκρίσεως (βλ. ΣτΕ 3824/2007 σκ. 12, 3406/2001 κ.ά.).

9. Επειδή, στην περιοχή όπου ευρίσκεται το επίδικο ακίνητο σύμφωνα με το πολεοδομικό καθεστώς που ίσχυε μέχρι το έτος 1979 (β.δ. 23.11.1962 «Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού» ΦΕΚ 161 Δ'/10.12.1962, όπως τροποποιήθηκε μεταγενεστέρως με τα από 30.4.1963 -ΦΕΚ 68 Δ'/1963-, 22.11.1965 - ΦΕΚ 186 Δ'/1965-, 4.6.1977 - ΦΕΚ 202 Δ'/1977 - και 18.8.1979 ΦΕΚ 440 Δ'/1979) οι μόνες απαγορευμένες χρήσεις γης ήταν εκείνες των εμπορικών καταστημάτων, με εξαίρεση τα εμπορικά καταστήματα επί των λεωφόρων Βασ. Γεωργίου - Βασ. Όλγας, Έδισσων και επί του Τμήματος της νέας Παραλιακής λεωφόρου του υπ' αριθμ. 1 οικοδομικού τετραγώνου και, συνεπώς, ήταν επιτρεπτές οι χρήσεις κατοικίας και γραφείων. Με το δε Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (27/1993 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.), δεν επήλθε αλλαγή στο καθεστώς των χρήσεων της περιοχής αυτής (βλ. ΣτΕ 1633/2005 και το 29/17117/ΠΕ/25.4.2005 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών της Νομαρχίας Θεσσαλονίκης). Εξάλλου, στις 21.7.1978 υπεγράφη μεταξύ της Κυβερνήσεως της Ελληνικής Δημοκρατίας και της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας, συμφωνία για την μεταβίβαση από την πρώτη στην δεύτερη, κατά κυριότητα, ενός οικοπέδου για την στέγαση του Γερμανικού Γενικού Προξενείου στη Θεσσαλονίκη. Όπως αναφέρεται στο προοίμιο της σχετικής συμφωνίας, η συμφωνία αυτή υπεγράφη προκειμένου να ρυθμισθούν τα θέματα που προέκυψαν από την απαλλοτρίωση του οικοπέδου, στο οποίο ήταν εγκατεστημένο το Γενικό Προξενείο της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας στην Θεσσαλονίκη μαζί με τα κτίσματα που υπήρχαν σε αυτό και ενός μέρους της Γερμανικής Σχολής Θεσσαλονίκης, το έτος 1960, για την κατασκευή της λεωφόρου. Η ελληνική κυβέρνηση είχε, εξ άλλου, ήδη από το έτος 1961 υποσχεθεί ότι σε αντάλλαγμα του απαλλοτριωθέντος ακινήτου θα παραχωρούσε οικόπεδο για την ανέγερση του Γερμανικού Προξενείου. Στο άρθρο 1 της ανωτέρω συμφωνίας ορίσθηκαν τα εξής: «1. Η κυβέρνηση της Ελληνικής Δημοκρατίας μεταβιβάζει εις την Κυβέρνησιν της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας κατά πλήρη κυριότητα και ελεύθερον παντός βάρους, συμπεριλαμβανομένου και οιοδήποτε βάρους προερχομένου εκ της αυτοαποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας το εν Θεσσαλονίκη και επί των οδών Παραλιακής Λεωφόρου

(Κέννεντυ) και Στρατηγού Κακκάβου και υπό τα στοιχεία ΒΚ 2100 κείμενον οικόπεδον συνολικής επιφανείας 1092 τ. μ. ανήκον κατά κυριότητα εις το ελληνικόν Δημόσιον και συνορευόμενον προς ανατολάς με πρασιάν 7,0 μ... , προς βορράν με πεζόδρομον 3μ ..., προς νότον με Οδόν Στρατηγού Κακκάβου ... και προς δυσμάς με Παραλιακήν Λεωφόρον (Κέννεντυ).... 2. Από της υπογραφής της παρούσης συμφωνίας η Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας δικαιούται να χρησιμοποιήσει το οικόπεδον (αρθρ. 5 παρ. 2). Από της θέσεως εν ισχύι της παρούσης Συμφωνίας μεταβιβάζεται βάσει του άρθρου 5 παρ. 1 οριστικώς η κυριότης του οικοπέδου εις την Ομοσπονδιακήν Δημοκρατίαν της Γερμανίας, η οποία θα ανεγείρη επί του οικοπέδου αυτού εξόδους της κτίριον εις το οποίον θα στεγασθούν αι Υπηρεσίαι του Γενικού Προξενείου της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας εις Θεσσαλονίκην, ενδεχομένως η κατοικία του Γενικού προξένου της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας και ενδεχομένως εις ιδιαιτέραν πτέρυγα τα γραφεία του Γερμανικού Ινστιτούτου Γκαίτε (Goethe). 3. Αμφότερα τα συμβαλλόμενα μέρη συμφωνούν, ότι ετέρα χρήσις του οικοπέδου πλην των ανωτέρω αναφερομένων θα είναι δυνατή μόνον μετά από προηγουμένη διαβούλευσιν μεταξύ των δύο Κυβερνήσεων». Επίσης, στο άρθρο 4 της ίδιας Συμφωνίας ορίσθηκε ότι «η παρούσα αποτελεί πλήρη συμφωνίαν εν τη εννοία του άρθρου 1033 του Ελληνικού Αστικού Κώδικος και θεωρείται ως μεταγράψιμος τίτλος». Η συμφωνία αυτή κυρώθηκε και απέκτησε ισχύ με το ν. 1053/1980 (ΦΕΚ 151Α΄). Εν συνεχεία, τον Οκτώβριο του έτους 1997 υπεβλήθη αίτημα εκ μέρους της Γερμανικής Πρεσβείας για την χορήγηση αδείας πωλήσεως του επίμαχου ακινήτου, εναλλακτικώς δε η αξιοποίησή του με το σύστημα της αντιπαροχής. Ύστερα από διαβούλευση μεταξύ εκπροσώπων της Γερμανικής Πρεσβείας στην Αθήνα και του Ελληνικού Υπουργείου Εξωτερικών, κατά την διάρκεια των οποίων η ελληνική πλευρά πληροφόρησε την Γερμανική ότι δεν έχει αντίρρηση όπως η τελευταία είτε πωλήσει, είτε αξιοποιήσει το εν λόγω οικόπεδο με το σύστημα της αντιπαροχής, τα δύο μέρη προέβλεψαν την σύνταξη σχετικής συμβολαιογραφικής πράξεως, η οποία θα υπεγράφετο από τους εκπροσώπους των δύο πλευρών, προκειμένου η ως άνω συμφωνία να αποκτήσει την απαραίτητη νομική ισχύ, σύμφωνα με την εσωτερική ελληνική νομοθεσία και συνετάγη σχετικό πρακτικό, το οποίο υπεγράφη από τους εκπροσώπους των δύο πλευρών. Ακολούθως, την 1.7.1999, οι Κυβερνήσεις της Ελληνικής Δημοκρατίας και της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας, υπέγραψαν την υπ' αριθμ. 3587/1.7.1999 δήλωση, ενώπιον της συμβολαιογράφου Αθηνών Βασ. Δημητρέλου, σύμφωνα με την οποία η Κυβέρνηση της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας δύναται είτε να πωλήσει σε οποιονδήποτε το επίμαχο ακίνητο, είτε να το αξιοποιήσει με το σύστημα της αντιπαροχής για την ανέγερση κτιρίου επ' αυτού «αιρουμένου του υφισταμένου, δυνάμει του άρθρου 1 παράγραφος 3 της κυρωθείσης με το ν. 1053/1980 συμφωνίας ... περιορισμού χρήσης». Αίτηση ακύρωσης που



- άσκησαν περίοικοι κατά του ανωτέρω πρακτικού και της από 1.7.1999 δήλωσης απορρίφθηκε ως απαράδεκτη με την 1633/2005 απόφαση του Δικαστηρίου τούτου, σύμφωνα με την οποία έγινε δεκτό ότι στο ανωτέρω πρακτικό ενσωματώνεται συμφωνία μεταξύ της Ελληνικής Κυβερνήσεως και της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας για την τροποποίηση των όρων της αρχικής συμφωνίας της 21.7.1978, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 1 παρ. 3 αυτής (της από 21.7.1978 συμφωνίας) και, συγκεκριμένα, των όρων σχετικά με την χρήση του μεταβιβαζόμενου οικοπέδου. Σύμφωνα επομένως με τα προεκτεθέντα α) στο προσβαλλόμενο Πρακτικό Διαβουλεύσεως ενσωματώνεται μια συμφωνία περί αξιοποιήσεως του επίδικου ακινήτου με την προσθήκη και άλλων χρήσεων του κτηρίου που θα ανεγερθεί σε αυτό από τις επιτρεπόμενες στην περιοχή όπου ευρίσκεται και η οποία (συμφωνία) τροποποιεί προηγούμενη συμφωνία περί χρήσεων του εν λόγω κτηρίου, επίσης διεπόμενη από κανόνες ιδιωτικού δικαίου, τροποποιεί. β) Ως εκ τούτου, έχει και η ίδια, η τροποποιητική συμφωνία, τον χαρακτήρα συμβάσεως και, συνεπώς, δεν συνιστά μονομερή εκτελεστή πράξη διοικητικής αρχής ώστε να μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο ακυρωτικής διαφοράς ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, ούτε επιφέρει τροποποίηση των χρήσεων γης στο επίδικο ακίνητο, αλλά τροποποίηση της αρχικής επιλογής των συμβαλλομένων μεταξύ των χρήσεων γης που ίσχυαν και εξακολουθούν να ισχύουν.
10. Επειδή, εν των μεταξύ, με την 2784/68035/4.2.1980 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (Β' 277) χαρακτηρίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1469/1950 και του άρθρου 52 του ν. 5351/1932 ως έργο τέχνης που χρειάζεται ειδική κρατική προστασία το κτίριο της Σχολής Τυφλών, επί της οδού Βασ. Όλγας 32, διότι «είναι ένα σημαντικό εκλεκτικιστικό κτίσμα του 19ου αιώνας με αξιόλογα αρχιτεκτονικά μορφολογικά στοιχεία στις όψεις του, έργο του αρχιτέκτονα Παιονίδη. Χαρακτηρίζεται από συμμετρία στις όψεις και ελευθερία στη σύνθεση των κατόψεων και το μεγαλύτερο μορφολογικό ενδιαφέρον του συγκεντρώνεται στην κύρια όψη που διακοσμείται από ψευδοπαραστάσεις, αετώματα με διακοσμητικά κλειδιά, φυτικές διακοσμήσεις στα ανώφλια των ανοιγμάτων και διακοσμητικές οριζόντιες ταινίες». Στη συνέχεια, με την απόφαση Γ/2048/42083/28.1.1985 του ίδιου Υπουργού (Β' 82), εκδοθείσα κατά τις διατάξεις του ν. 1469/50 και του άρθρου 52 του κ.ν. 5352/1932, η προστασία του ανωτέρω κτιρίου επεκτάθηκε και στον χώρο που το περιβάλλει, ο οποίος, όπως από τα διαγράμματα που συνοδεύουν την απόφαση, συμπίπτει με τα όρια του αντίστοιχου οικοπέδου, με την αιτιολογία ότι «αυτό είναι απαραίτητο για την καλύτερη προστασία και ανάδειξή τους».
11. Επειδή, ύστερα από την αναφερόμενη στη σκέψη 10, 3587/1.7.1999 δήλωση, ..... Επικρατείας, ακολούθως, το Υπουργείο Εξωτερικών της Ο.Δ. Γερμανίας ως χρήστης- διαχειριστής, ανέθεσε το κτιριολογικό πρόγραμμα του κτιρίου

και τη σύνταξη αρχιτεκτονικής μελέτης σε αρχιτεκτονικό γραφείο, σύμφωνα με τους όρους δόμησης του οικοπέδου και ακολούθως με βάση τη μελέτη και τις τεχνικές προδιαγραφές κτιρίου προκήρυξε τη μελέτη - κατασκευή του έργου στις 18.2.2005 μετά από διεθνή διαγωνισμό. Στις 25.4.2005 η Διεύθυνση Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, με το 29/17117/ΠΕ έγγραφο μετά από αίτηση του εντεταλμένου τεχνικού Συμβούλου του ΥΠΕΞ της Ο.Δ. Γερμανίας ενημέρωσε σχετικά τους όρους δόμησης του εν λόγω οικοπέδου. Αποτέλεσμα του διαγωνισμού ήταν η επιλογή της κατασκευαστικής εταιρείας ΕΚΑΤΕΡ ΑΕ. Η σχετική σύμβαση εργολαβίας και προσύμφωνο μεταβιβάσεως ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου υπεγράφη στις 11.8.2006 (21.213/11.8.2006 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Σοφίας Μουρατίδου- Ζαχαριάδου). Με την 48907/5.9.2006 αίτηση της κατασκευάστριας εταιρείας υποβλήθηκε στη Δ/ση Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης φάκελος με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση οικοδομικής άδειας για ανέγερση της ανωτέρω περιγραφείσας πολυώροφης οικοδομής. Στη συνέχεια, λόγω της γειτνίασης του οικοπέδου με το περιβάλλον του προστατευόμενου χώρου της Σχολής Τυφλών, υποβλήθηκε η από 17.1.2007 αίτηση της παρεμβαίνουσας κατασκευάστριας εταιρείας στην Εφορεία Νεότερων Μνημείων Κεντρικής Μακεδονίας για την έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης για την ανέγερση της επίμαχης οικοδομής. Σύμφωνα με τη συνοπτική τεχνική περιγραφή που συνόδευε την αίτηση (βλ. και το συνυποβληθέν τοπογραφικό, και φωτογραφίες της περιοχής), το επίμαχο οικόπεδο, επιφάνειας 1092,44 m<sup>2</sup>, βρίσκεται στην ΟΜ 42 και περικλείεται από τις οδούς Μεγ. Αλεξάνδρου, Στρ.Κακκάβου, Ανώνυμη Οδό και Πεζόδρομο του Δήμου Θεσσαλονίκης, η οικοδομή θα αναπτύσσεται σε 8 ορόφους, pilotis και 3 υπόγειους ορόφους, ο 8<sup>ος</sup> όροφος περιλαμβάνει τις προβλεπόμενες λειτουργίες του Γερμανικού Προξενείου, ενώ οι λοιποί 7 όροφοι περιέχουν κατοικίες, στην pilotis διαμορφώνονται δύο είσοδοι και η είσοδος του μηχανικού ανελκυστήρα αυτοκινήτων, στο 1<sup>ο</sup> υπόγειο οι Η/Μ εγκαταστάσεις του κτιρίου και οι βοηθητικοί χώροι και στο 2<sup>ο</sup> και 3<sup>ο</sup> υπόγειο ο χώρος στάθμευσης. Ακόμα αναφέρεται ότι «το υπό κατασκευή κτίριο λαμβάνει υπόψη του αφενός το μέτωπο των πολυώροφων πολυκατοικιών καθώς το νέο κτίριο της Σχολής Τυφλών επί της παραλιακής λεωφόρου (αρχιτεκτονικής δεκαετίας '60) με στόχο τη δημιουργία ενός αισθητικά άρτιου και λιτού κτιρίου για την ολοκλήρωση του προβλεπόμενου μετώπου της παραλιακής λεωφόρου Μεγ. Αλεξάνδρου. Το διατηρητέο κτίριο και ο περιβάλλον χώρος της Σχολής Τυφλών... δεν επηρεάζονται ούτε στο ελάχιστο όσον αφορά την προστασία και ανάδειξή τους από την ανέγερση του κτιρίου που θα στεγάσει το νέο προξενείο της Γερμανίας δεδομένου ότι μεταξύ των δύο ιδιοκτησιών αφενός μεσολαβεί ήδη διανοιγμένος πεζόδρομος... και κυρίως δεν υπάρχει καμία οπτική επαφή μεταξύ τους...». Η εφορεία Νεώτερων Μνημείων Κεντρικής Μακεδονίας, με την 149/30.1.2007 εισήγησή της, διαβίβασε το σχετικό φάκελο στη Διεύθυνση Νεότερης και Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς.

Στην εισήγηση αυτή αναφέρεται ότι « ... από τον έλεγχο της μελέτης που υποβλήθηκε, σε συσχετισμό με τη διαμορφωμένη κατάσταση στην εν λόγω περιοχή, προκύπτει ότι η απόσταση της νέας οικοδομής από τα προαναφερόμενα διατηρητέα κτίρια, όπως και η παρουσία σύγχρονων πολυώρων οικοδομών στον ενδιάμεσο χώρο -που αποκόπτουν την άμεση οπτική σύνδεση με αυτά- συμβάλλουν στο να μην προκαλείται άμεση βλάβη στα διατηρητέα κτίρια. Επισημαίνεται ωστόσο, ότι σε αντίθεση με τα προαναφερόμενα, στη νοτιοδυτική γωνία του περιβάλλοντα χώρου υφίσταται το νέο τριώροφο κτίριο της Σχολής Τυφλών (δεκαετία του '60), ενώ πρόσφατα ανεγέρθηκε το νέο πολυώροφο κτίριο του Ιδρύματος Μελετών Χερσονήσου του Αίμου (ΙΜΧΑ). Με τον τρόπο αυτό, είναι δυνατή, μέχρι σήμερα, η οπτική επαφή-προβολή του περιβάλλοντος χώρου της Σχολής Τυφλών προς το δημόσιο χώρο της πόλης και ειδικότερα με την παραλιακή λεωφόρο Μ. Αλεξάνδρου. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, και χάριν προστασίας του αύλειου χώρου της Σχολής Τυφλών προτείνουμε τη μείωση του ύψους της οικοδομής ιδιοκτησίας της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας, ώστε να μην ξεπερνά σε ύψος το όμορο κτίριο της Σχολής Τυφλών ... ή αυτό του ΙΜΧΑ, προκειμένου να διασφαλίζεται κατά το δυνατό ηπιότερη ένταξη της στον προστατευόμενο περιβάλλοντα χώρο του μνημείου της Σχολής Τυφλών και η οπτική προβολή του τελευταίου στο δημόσιο χώρο της Πόλης». Με την από 16.4.2007 εισήγηση της Διεύθυνσης Νεώτερης και Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς (εφεξής ΔΙΝΕΣΑΚ) προς το Κεντρικό Συμβούλιο Νεώτερων Μνημείων (εφεξής ΚΣΝΜ), έγινε μια παράθεση του ιστορικού, περιεγράφη συνοπτικώς το κτίριο, παρατέθηκε το συμπέρασμα της ανωτέρω εισήγησης της οικείας εφορίας και διατυπώθηκε η γνώμη ότι «... η απόσταση της νέας οικοδομής από το διατηρητέο κτίριο της Σχολής Τυφλών είναι αρκετά μεγάλη και δεν υπάρχει άμεση οπτική σύνδεση με αυτό, ώστε δεν προκαλείται άμεση ή έμμεση βλάβη στο διατηρητέο κτίριο» και με το σκεπτικό αυτό εισηγήθηκε την έγκριση της υποβληθείσας μελέτης, σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ.3 του ν. 3028/2002. Στη συνέχεια, με τη γνωμοδότηση συν.15/16.5.2007/θέμα 3<sup>ο</sup>, το ΚΣΝΜ γνωμοδότησε ομόφωνα υπέρ της έγκρισης της αρχιτεκτονικής μελέτης ανέγερσης της επίμαχης οικοδομής, στο περιβάλλον του προστατευόμενου χώρου του διατηρητέου κτιρίου της Σχολής Τυφλών, σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ.3 του ν.3028/2002, διότι δεν έχει άμεση οπτική επαφή με αυτό και ουδεμία άμεση ή έμμεση βλάβη ασκεί επ' αυτού». Σύμφωνα με το πρακτικό της ως άνω συνεδρίασης του ΚΣΝΜ, στο οποίο περιλαμβάνεται η αναλυτική συζήτηση του θέματος, ελήφθησαν υπόψη οι εισηγήσεις της οικείας Εφορίας και της ΔΙΝΕΣΑΚ, οι φωτογραφίες και τα σχεδιαγράμματα της περιοχής. Ειδικά σε σχέση με την εισήγηση της Εφορείας για μείωση ύψους του επίμαχου κτιρίου ώστε να μην ξεπερνά το ύψος του νεότερου κτιρίου της Σχολής Τυφλών ή αυτού του Ιδρύματος Μελετών Χερσονήσου του Αίμου, αναφέρεται ότι το κτίριο του ΙΜΧΑ είναι δόροφο, αν μετρηθούν οι όροφοι, και διαπιστώνεται ότι

το ένα από τα δυο κτίρια είναι αντίστοιχου ύψους, πληρούται δηλαδή η προϋπόθεση αυτή και χωρίς μείωση ορόφων, ενώ τονίζεται κυρίως ότι δεν υπάρχει οπτική επαφή. Ακόμα, από το πρακτικό προκύπτει ότι ερωτηθείς σχετικά ο αρχιτέκτονας ..., απάντησε ότι η δόμηση του επίμαχου κτιρίου γίνεται με το σύστημα των οικοδομικών μονάδων, ότι υπάρχει δηλαδή ένα σχετικό περίγραμμα που έχει γίνει με βασιλικό διάταγμα για κάθε συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο, το οποίο προσδιορίζει το ύψος του δαπέδου του πρώτου ορόφου, με αφετηρία τη στάθμη της θάλασσας και το ύψος του τελευταίου ορόφου, πάλι με αφετηρία αυτή, ότι μορφολογικά προσδιορίζεται ότι το κτίριο θα έχει πιλοτή και συγκεκριμένο ύψος, ακολούθως δε κατόπιν συζητήσεως διευκρινίστηκε ότι το κτίριο χτίζεται με περίγραμμα που ορίζει το διάταγμα με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατό να μειωθεί το ύψος και να δοθεί το αντίστοιχο πλάτος και ότι με την υποβληθείσα μελέτη εξαντλείται 100% η επιτρεπόμενη δόμηση στην οικοδομική μονάδα. Κατόπιν των ανωτέρω, το ΚΣΝΜ γνωμοδότησε ομόφωνα υπέρ της εγκρίσεως της επίμαχης αρχιτεκτονικής μελέτης. Στη συνέχεια, εκδόθηκε η ήδη προσβαλλόμενη με την πρώτη αίτηση ΥΠΠΟ/ΔΙΝΕΣΑΚ/46705/1288/5.7.2007 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, με την οποία, υιοθετείται η ως άνω γνωμοδότηση του ΚΣΝΜ και εγκρίνεται η αρχιτεκτονική μελέτη του επίμαχου κτιρίου «... σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 3 του ν. 3028/2002, διότι δεν έχει άμεση οπτική επαφή με αυτό και ουδεμία άμεση ή έμμεση βλάβη ασκείται επ' αυτού», καθώς και η ήδη προσβαλλόμενη με την δεύτερη αίτηση 1672/2007/16.11.2007 οικοδομική άδεια από τη διεύθυνση πολεοδομίας της Ν.Α. Θεσσαλονίκης.

12. Επειδή, με την πρώτη από τις κρινόμενες αιτήσεις προβάλλεται ότι η προσβαλλόμενη απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού είναι μη νόμιμη λόγω παραβίασης προεχόντως του άρθρου 24 του Συντάγματος, της Διεθνούς Σύμβασης της Γρανάδας για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 2039/1992 (Α'61), του ν. 5351/1932 και του ν. 1469/1950. Ειδικότερα, οι αιτούντες ισχυρίζονται, λαμβάνοντας υπόψη την κατά τα ανωτέρω υποχρέωση προστασίας των πολιτιστικών στοιχείων και του αναγκαίου χώρου για την ανάδειξή τους, ότι η προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση δεν είναι νομίμως αιτιολογημένη, δεδομένου ότι αφενός δεν εκτίθενται σε αυτήν, ούτε προκύπτουν από την γνωμοδότηση του ΚΣΝΜ οι λόγοι για τους οποίους η Διοίκηση τελικώς αρνήθηκε τη μείωση του συντελεστή δόμησης για την ανάδειξη και προστασία του διατηρητέου, ο προστατευόμενος αύλειος χώρος του οποίου εφάπτεται με το επίδικο ακίνητο, αφετέρου δεν αντιμετωπίστηκε με ειδική αιτιολογία η πρόταση της οικείας Εφορείας, ενόψει της απόκλισης που υπάρχει στην εισήγησή της υπηρεσίας αυτής, σύμφωνα με την οποία το επίδικο κτίριο δεν θα έπρεπε να ξεπερνά σε ύψος το όμορο κτίριο της Σχολής Τυφλών, το οποίο είναι διώροφο κτίριο ή αυτό του ΙΜΧΑ το οποίο είναι επτάοροφο κτίριο και ότι

- σε κάθε περίπτωση η προσβαλλόμενη απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού έχει εκδοθεί πεπλανημένα, διότι και εάν ακόμη η υπό ανέγερση οικοδομή δεν έχει άμεση οπτική επαφή με το προστατευτέο κτίριο της Σχολής Τυφλών πάντως έχει με τον αύλειο χώρο αυτού, που έχει ομοίως υπαχθεί στην ίδια προστασία.
13. Επειδή, στην προκείμενη περίπτωση, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου που παρατίθενται αναλυτικά ανωτέρω, ιδίως την από 16.4.2007 εισήγηση της ΔΙΝΕΣΑΚ προς το ΚΣΝΜ όσο και τα πρακτικά της συν.15/16.5.2007 του ΚΣΝΜ ελήφθη υπόψη η μορφή που θα έχει το νεοαναγειρόμενο επίδικο κτίριο, και εκτιμήθηκε ενόψει της ήδη διαμορφωμένης κατάστασης που επικρατεί στην περιοχή (το τριώροφο, και όχι διώροφο που αναφέρουν οι αιτούντες- το επταόροφο κτίριο του ΙΜΧΑ το οποίο είναι όμορο του επίδικου ακινήτου, το μέτωπο των υπόλοιπων πολυώροφων πολυκατοικιών επί της παραλιακής Λεωφόρου και την απόσταση της νέας οικοδομής από το διατηρητέο κτίριο η οποία είναι αρκετά μεγάλη, χωρίς να αναφέρεται πάντως συγκεκριμένη απόσταση σε μέτρα) ότι δεν υπάρχει άμεση οπτική σύνδεση με το διατηρητέο κτίριο και επομένως δεν προκαλείται άμεση ή έμμεση βλάβη σε αυτό (βλ. σελ. 3 εισήγησης και σελ. 7-8 πρακτικών σε συνδυασμό με τα στοιχεία τοπογραφικό-αεροφωτογραφίες- ανάπτυγμα κλπ που είχαν υποβληθεί με την από 17.1.2007 αίτηση της παρεμβαίνουσας ΕΚΑΤΕΡ και συνοδεύουν την συνοπτική τεχνική περιγραφή). Στη συνεδρίαση του ΚΣΝΜ, σε σχέση ειδικότερα με την πρόταση της οικείας Εφορείας για μείωση του ύψους του επίδικου κτιρίου, ώστε να μην ξεπερνά το ύψος του νέου κτιρίου της Σχολής Τυφλών ή του ΙΜΧΑ, διατυπώνεται η άποψη ότι το ένα από τα δύο κτίρια (του ΙΜΧΑ) είναι αντίστοιχου ύψους, ότι πληρείται δηλαδή η προϋπόθεση και χωρίς μείωση ορόφων και ότι προέχον κριτήριο για την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης είναι η μη ύπαρξη άμεσης οπτικής επαφής μεταξύ του διατηρητέου και του νέου κτιρίου. Εξάλλου, βασίμως ισχυρίζονται οι παρεμβαίνοντες ότι ο αύλειος χώρος της σχολής προστατεύεται στο μέτρο που αναδεικνύει το διατηρητέο κτίριο και όχι καθεαυτός, όπως συνάγεται από την Γ/2048/42083/28.1.1985 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών, με την οποία επεκτάθηκε η προστασία στον περιβάλλοντα χώρο της Σχολής Τυφλών. Επομένως, αβασίμως ισχυρίζονται οι αιτούντες ότι πεπλανημένα ο Υπουργός θεώρησε ότι δεν υπάρχει άμεση οπτική επαφή με τον αύλειο χώρο, διότι τέτοια πλάνη δεν προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, ούτε και αποδεικνύεται από τους αιτούντες, ενώ σε κάθε περίπτωση το κυρίαρχο κριτήριο είναι η πρόκληση άμεσης ή έμμεσης βλάβης στο διατηρητέο και στην προβολή αυτού μέσω του περιβάλλοντος χώρου, τα δε στοιχεία αυτά συνεκτιμήθηκαν από τη Διοίκηση. Με τα δεδομένα αυτά, νομίμως και με επαρκή αιτιολογία εγκρίθηκε η ανέγερση της επίδικης οικοδομής από την αρμόδια υπηρεσία, αφού περιγράφονται τα προστατευτέα μνημεία, η οικοδομή της οποίας ζητείται να εγκριθεί η ανέγερση, και τεκμηριώνεται η εκτίμηση ότι δεν υπάρχουν

- δυσμενείς επιπτώσεις από την ανέγερση αυτής επί των μνημείων με αποτέλεσμα να μην επιβάλλονται όροι και περιορισμοί. Συνεπώς, ο λόγος αυτός είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.
14. Επειδή προβάλλεται ότι με τις προσβαλλόμενες πράξεις επέρχεται, κατά παράβαση του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος επιδείνωση του πολεοδομικού καθεστώτος της περιοχής λόγω της προσθήκης στο επίδικο κτήριο χρήσεων περισσότερων των επιτρεπομένων από το ν. 1053/1980 και μάλιστα χωρίς την προηγούμενη διαμόρφωση ενός νέου κανονιστικού πολεοδομικού πλαισίου, τούτο δε και κατά παράβαση του άρθρου 43 παρ. 2 του Συντάγματος, εφόσον η ανωτέρω επιδείνωση δεν μπορούσε να αποτελέσει αντικείμενο εξουσιοδότησης προς τον υπογράφοντα εκ μέρους της Ελληνικής Κυβέρνησης το αναφερόμενο στη σκέψη 9 πρακτικό, στο οποίο οι προσβαλλόμενες πράξεις στηρίζονται. Οι λόγοι όμως αυτοί, καθώς και ο συναφής λόγος περί του ότι το ΓΠΣ της Θεσσαλονίκης δεν επιτρέπει τη χρήση γραφείων στην περιοχή όπου βρίσκεται το επίδικο ακίνητο, είναι απορριπτέοι διότι στηρίζονται στις κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 9 εσφαλμένες εκδοχές α) ότι με το ν. 1053/1980 επήλθε αλλαγή στις επιτρεπόμενες στο επίδικο ακίνητο χρήσεις και ότι με την δήλωση της 1.7.1999 επήλθε νέα τροποποίηση των ανωτέρω χρήσεων και β) ότι με το ΓΠΣ επήλθε αλλαγή στο ισχύον καθεστώς χρήσεων γης.
15. Επειδή με το άρθρ. 15 του κυρωθέντος με το άρθρο πρώτο του ν. 2690/1999 Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας ορίζεται ότι «1. ... 4. Για τις συνεδριάσεις του συλλογικού οργάνου συντάσσεται πρακτικό, στο οποίο μνημονεύονται, ιδίως, τα ονόματα και οι ιδιότητες των παριστάμενων μελών ... τα θέματα που συζητήθηκαν με συνοπτική, αλλά περιεκτική μορφή στο περιεχόμενό τους, η μορφή και τα αποτελέσματα της ψηφοφορίας και οι αποφάσεις που λήφθηκαν. ... 7. Το πρακτικό συντάσσεται από τον γραμματέα και επικυρώνεται από τον πρόεδρο. 8. Η υπογραφή του προέδρου ή του αναπληρωτή αρκεί για τη νόμιμη υπογραφή κάθε πράξης του συλλογικού οργάνου», με το άρθρο 16 ότι «1. Η διοικητική πράξη είναι έγγραφη, αναφέρει την εκδούσα αρχή ... φέρει δε χρονολογία καθώς και υπογραφή του αρμόδιου οργάνου....», και με το άρθρο 10 ότι «1. Όπου ο νόμος, για την έκδοση διοικητικών πράξεων, προβλέπει προηγούμενη γνώμη ... η γνώμη διατυπώνεται ύστερα από ερώτημα του οργάνου που έχει την αποφασιστική αρμοδιότητα.... Η γνώμη ... πρέπει να είναι έγγραφη, αιτιολογημένη ....». Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, η γνωμοδότηση του συλλογικού οργάνου υφίσταται από και δια της υπογραφής του εγγράφου στο οποίο αυτή διατυπώνεται από τον πρόεδρό του και τον αναπληρωτή του, ενώ το πρακτικό της συνεδριάσής του κατά την οποία κατέληξε στη γνωμοδότηση συντάσσεται από το γραμματέα του είτε πριν είτε μετά την ανωτέρω γνωμοδότηση και επικυρώνεται από τον πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του. Τούτου έπεται ότι το αποφασίζον όργανο εγκύρως εκδίδει την επομένη της γνωμοδότησης εκτελεστή πράξη του άμα τη υποστάσει της

- γνωμοδότησης, δηλαδή την υπογραφή της από τον πρόεδρο του γνωμοδοτούντος οργάνου, αν είναι αυτό συλλογικό, και όχι του πρακτικού της συνεδρίασης κατά την οποία το συλλογικό όργανο κατέληξε σε αυτήν.
16. Επειδή, προβάλλεται ότι η προσβαλλόμενη απόφαση ερείδεται σε ανυπόστατη γνωμοδότηση, διότι αν και τέσσερις από τους αιτούντες ζήτησαν με την από 14.12.2007 αίτησή τους προ το ΚΣΝΜ αντίγραφο των πρακτικών της συνεδρίασης 15/16.5.2007 του ΚΣΝΜ και της σχετικής γνωμοδότησης, δεν τους χορηγήθηκαν διότι δεν είχαν υπογραφεί από τον Πρόεδρο του ΚΣΝΜ. Ο λόγος αυτός είναι απορριπτέος, όπως βασίμως προβάλλουν οι παρεμβαίνοντες αλλά και ο καθ' ου Υπουργός με το έγγραφο των απόψεων, δεδομένου ότι η γνωμοδότηση 15<sup>η</sup> συν/16.5.2007/θέμα 3<sup>ο</sup>, επίκληση της οποίας γίνεται στο προοίμιο των προσβαλλόμενων υπουργικών αποφάσεων, είναι υποστατή και έγκυρη, ως υπογεγραμμένη από τον Πρόεδρο του ΚΣΝΜ και περιλαμβάνεται στα έγγραφα του φακέλου. Ομοίως απορριπτέος είναι και ο πρόσθετος λόγος που προβάλλεται με το από 15.9.2008 δικόγραφο προσθέτων λόγων, και κατά τον οποίο από το με α.π.7/15.1.2007/14.1.2008 έγγραφο του ΚΣΝΜ σε απάντηση του από 9.1.2008 εξώδικου και της από 14.12.2007 αίτησης ορισμένων εκ των αιτούντων για λήψη αντιγράφων των επίμαχων πρακτικών, συνάγεται ότι ούτε κατά τον χρόνο έκδοσης της προσβαλλόμενης απόφασης (5.7.2007), αλλά ούτε και μεταγενέστερα (15.1.2008) δεν είχε διατυπωθεί η αιτιολογία της προσβαλλόμενης πράξης, όπως αυτή θα έπρεπε να προκύπτει μέσα από τα επίμαχα πρακτικά.
17. Επειδή, με το άρθρο 4 του Γ.Ο.Κ. 1985 (ν. 1577/1985, ΦΕΚ 210 Α'), όπως τούτο αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000, ορίζεται ότι: «1 ... 2α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού που εκδίδονται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ....» και ότι: «4. α) Αιτήσεις οικοδομικών αδειών για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε όμορα ακίνητα διατηρητέων κτιρίων παραπέμπονται υποχρεωτικώς στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε. της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας για έγκριση, με κριτήριο την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου». β) Με τη διαδικασία που ορίζεται στην παράγραφο 2 περ. α μπορούν να οριστούν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτήρια...». Κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, προϋπόθεση ορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης ή χρήσης σε ακίνητο όμορο με διατηρητέο κτήριο είναι ο χαρακτηρισμός ακινήτου ως διατηρητέου κατ' επίκληση της διατάξεως της παρ. 2α του άρθρ. 4 του Γ.Ο.Κ. 1985 και όχι ως προστατευτέου κατ' επίκληση άλλων διατάξεων.
18. Επειδή, κατά τα αναφερόμενα στη σκέψη 10, με την Γ'2784/68035/4.2.1980

απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (Β΄ 277) χαρακτηρίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1469/1950 και του άρθρου 52 του ν. 5351/1932 ως έργο τέχνης το κτίριο της Σχολής Τυφλών και ακολούθως με Γ/2048/42083/28.1.1985 του ίδιου Υπουργού (Β΄ 82) επεκτάθηκε η προστασία στον περιβάλλοντα χώρο αυτού. Το κτίριο τούτο, επομένως, που βρίσκεται πλησίον εκείνου όπου πρόκειται να ανεγερθεί το επίδικο κτίριο, δεν κηρύχθηκε διατηρητέο κατ' επίκληση των διατάξεων του Γ.Ο.Κ. 1985, αλλά προστατευτέο μνημείο κατά τις διατάξεις της οικείας νομοθεσίας. Τούτου παρέπεται, κατά τα ανωτέρω, ότι είναι απορριπτός ως αβάσιμος ο λόγος ακυρώσεως ότι η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια είναι μη νόμιμη διότι δεν τηρήθηκε πριν την έκδοσή της η διαδικασία των ανωτέρω διατάξεων του ΓΟΚ 1985, δηλαδή η αποστολή του φακέλου στον αρμόδιο Υπουργό προκειμένου να καθορισθούν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.

19. Επειδή, επομένως, εφόσον δεν προβάλλεται άλλος λόγος ακυρώσεως, πρέπει να απορριφθούν οι κρινόμενες αιτήσεις και να γίνουν δεκτές οι παρεμβάσεις.