

## **ΣΤΕ 2935/2012 [Παράνομη σφράγιση και χαρακτηρισμός ως αυθαίρετης της χρήσης καταστήματος πώλησης στερεοφωνικών αυτοκινήτων στη Ν. Ερυθραία]**

### **Περίληψη**

-Το νεώτερο καθεστώς χρήσεων γης της περιοχής Ν. Ερυθραίας -το οποίο ορίζεται στο προεδρικό διάταγμα έτους 1979 (το οποίο απετέλεσε το νομοθετικό έρεισμα της προσβαλλομένης πράξεως σφραγίσεως) και στο μεταγενέστερο, ισχύον Γ.Π.Σ. έτους 1996- έστω και αν δεν επιτρέπει, πλέον, την έκδοση οικοδομικών αδειών που επιτρέπουν την επίδικη χρήση δεν διέλαβε, πάντως, μεταβατικές ρυθμίσεις σχετικά με την τύχη χρήσεων που υφίσταντο βάσει προεκδοθεισών οικοδομικών αδειών, ενώ, δεν έχει, εν τω μεταξύ, γίνει διαφοροποίηση σε σχέση με την προβλεπόμενη στην ανωτέρω οικοδομική άδεια εμπορική χρήση. Η χρήση του επίδικου ακινήτου είναι συνεπώς νόμιμη, η κρινομένη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή και να ακυρωθεί η προσβαλλομένη απόφαση.

**Πρόεδρος:** *Αγγ. Θεοφιλοπούλου*

**Εισηγητής:** *Ρ. Γιαννουλάτου*

**Δικηγόροι:** *Στ. Βαγιάνος, Αν. Μπίθας, Στ. Τζαβάρας*

### **Βασικές σκέψεις**

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση της 1<sup>ης</sup>/1/12.01.2005 αποφάσεως της Επιτροπής Εκδικάσεως Ενστάσεων της Διευθύνσεως Πολεοδομίας Βορείου Τομέως της Νομαρχίας Αθηνών, με την οποίαν απερρίφθησαν ενστάσεις των αιτούντων κατά της οικ.13042/2885/25.11.2004 εκθέσεως αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της ανωτέρω Πολεοδομίας. Με την έκθεση αυτήν είχε χαρακτηριστεί ως αυθαίρετη η χρήση καταστήματος πωλήσεως στερεοφωνικών αυτοκινήτων, το οποίο είχε εκμισθωθεί από την, φερομένη ως κυρία αυτού, τρίτη αιτούσα στους λοιπούς αιτούντες, στο ισόγειο κτιρίου ευρισκομένου στον Δήμο Ν. Ερυθραίας και επί των οδών Βάρναλη και Γ. Παπανδρέου, λόγω παραβάσεως των πολεοδομικών διατάξεων που ισχύουν στην περιοχή και είχε αποφασισθεί η επ' άοριστον σφράγιση αυτού κατ' εφαρμογήν των διατάξεων της 44242/2361/17.04.1989 κοινής αποφάσεως των Υπουργών Δημοσίας Τάξεως και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Ζητείται επίσης η ακύρωση της

- προαναφερθείσης εκθέσεως αυτοψίας.
3. Επειδή, η κρινομένη αίτηση απαραδέκτως στρέφεται ευθέως κατά της οικ.13042/2885/ 25.11.2004 εκθέσεως αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Πολεοδομίας Βορείου Τομέως της Νομαρχίας Αθηνών, η οποία στερείται εκτελεστού χαρακτήρος.
  4. Επειδή, οι αιτούντες, φερόμενοι, όπως ήδη εξετάθη, η μεν τρίτη ως κυρία του επιμάχου καταστήματος, οι δε λοιποί ως μισθωτές αυτού, οι οποίοι, στο πλαίσιο της διοικητικής διαδικασίας, κατέθεσαν ενστάσεις κατά της προαναφερθείσης εκθέσεως αυτοψίας, με έννομο συμφέρον ασκούν την κρινομένη αίτηση, παραδεκτώς δε ομοδικούν, εφ' όσον προβάλλουν κοινούς λόγους ακυρώσεως, ερειδομένους επί της αυτής νομικής και πραγματικής βάσεως.
  5. Επειδή, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο [ΓΠΣ], το οποίο καταρτίζεται βάσει των άρθρων 38 επ. του Κώδικος Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας [ΚΒΠΝ] (πδ της 14/27.07.1999, Δ' 580, το οποίο αποδίδει το περιεχόμενο των άρθρων 2 επ. του ν. 1337/1983, Α' 33) και αποτελεί, κατά το σύστημα του ν. 1337/1983, το πρώτο στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού μίας περιοχής, περιέχει την γενική πρόταση πολεοδομικής οργανώσεως των πολεοδομικών ενοτήτων, η οποία αναφέρεται, μεταξύ άλλων, στις χρήσεις γης στην περιοχή και περιλαμβάνει τις τυχόν απαγορεύσεις δομήσεως και χρήσεων. Οι σχετικές με τις χρήσεις γης ρυθμίσεις του ΓΠΣ, εφ' όσον δεν χρειάζονται, τυχόν, περαιτέρω εξειδίκευση, είναι δεσμευτικές από της ενάρξεως της ισχύος αυτού [ΣΕ 4047/1999 (7μ)]. Κατά τα άρθρα 230 επ. του ΚΒΠΝ, τα οποία αποδίδουν το περιεχόμενο του πδ της 23.02/06.03.1987 (Δ' 166), οι χρήσεις γης στις περιοχές των ΓΠΣ καθορίζονται σε κατηγορίες, αναλόγως προς την γενική ή ειδική πολεοδομική λειτουργία τους, στις κατηγορίες δε αυτές περιλαμβάνεται και η χρήση της «αμιγούς κατοικίας», στην οποία επιτρέπεται η λειτουργία εμπορικών καταστημάτων, μόνον, όμως, εφ' όσον αυτά εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (άρθρο 2 παρ. 3). Εξ άλλου, η καταρτιζομένη κατά τα άρθρα 43 επ. του ΚΒΠΝ (άρθρα 6 επ. του ν. 1337/1983) πολεοδομική μελέτη, η οποία αποτελεί το δεύτερο στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού, περιέχει, μεταξύ άλλων, ρυθμίσεις για τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις, οι ρυθμίσεις δε αυτές είναι υποχρεωτικές μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, η οποία έχει τις συνέπειες εγκρίσεως σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.07.1923. Περαιτέρω, κατά το άρθρο 22 του ν. 1650/1986 (Α' 160), σε περίπτωση χρήσεων των ακινήτων διαφορετικών από εκείνες που προβλέπονται από τις ισχύουσες στην περιοχή πολεοδομικές διατάξεις, επιβάλλεται η σφράγισή τους (παρ. 5). Η σφράγιση επιβάλλεται με απόφαση της αρμοδίας πολεοδομικής υπηρεσίας και εκτελείται με μέριμνα της οικείας αστυνομικής αρχής (παρ. 6). Με απόφαση των Υπουργών Δημόσιας Τάξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, καθορίζονται ο

- τρόπος και η διαδικασία διαπιστώσεως της παραβάσεως, ο τρόπος και η διαδικασία σφραγίσεως του κτίσματος, η τυχόν υποβολή ενστάσεων κατά της σφραγίσεως, η εκδίκασή τους, τα όργανα κρίσεως και κάθε σχετική λεπτομέρεια (παρ. 8). Κατ' εξουσιοδότηση της τελευταίας αυτής διατάξεως εξεδόθη η 44242/2361/14.07.1989 κοινή απόφαση των Υπουργών Δημοσίας Τάξεως και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β' 380). Βάσει της αποφάσεως αυτής, επιβάλλεται, υπό ορισμένες προϋποθέσεις η σφράγιση κάθε κτιρίου ή χώρου εντός του οποίου υφίσταται χρήση διαφορετική από εκείνη που προβλέπουν κάθε φορά οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (άρθρο 1). Η δε διαπίστωση της παραβάσεως γίνεται από υπαλλήλους της κατά τόπον αρμοδίας πολεοδομικής υπηρεσίας (άρθρο 2).
6. Επειδή, περαιτέρω, με την παράγραφο 6 του άρθρου 26 του ν. 2831/2000 (Α' 140), η οποία προσετέθη με το άρθρο 12 παρ. 2 του ν. 3212/2003 (Α' 308), ορίσθηκε ότι: «Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων σε περιοχές στις οποίες καθορίζονται ή μεταβάλλονται οι χρήσεις γης διατηρούνται εκτός αν ορίζεται διαφορετικά με την κανονιστική πράξη καθορισμού ή μεταβολής των χρήσεων ...», με την δε παράγραφο 5 του άρθρου 23 του ν. 3212/2003 ορίσθηκε ότι: «Οι διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, όπως τροποποιούνται και συμπληρώνονται με το άρθρο 12 του νόμου αυτού, κατισχύουν ως ειδικότερες κάθε προγενέστερης αντίθετης ρύθμισης που έχει θεσπιστεί με κανονιστική πράξη έγκρισης Ζ.Ο.Ε., Γ.Π.Σ. ή άλλων σχεδίων χρήσεων γης ...».
7. Επειδή, κατά την έννοια των προπαρατεθεισών διατάξεων, οι επιβαλλόμενες με το ΓΠΣ ή με την πολεοδομική μελέτη χρήσεις γης των ακινήτων μίας περιοχής, η οποία πολεοδομείται, μπορεί να αφορούν όχι μόνον τα νέα κτίρια που κατασκευάζονται μετά την θέσπιση των ως άνω πολεοδομικών ρυθμίσεων, αλλά και τα προϋφιστάμενα κτίρια, ανεξαρτήτως της διαφορετικής, τυχόν ευμενέστερης γι' αυτά, πολεοδομικής ρυθμίσεως που ίσχυε κατά την ανέγερσή τους. Η τελευταία, όμως, αυτή δυνατότης, της εφαρμογής δηλαδή των θεσπιζομένων με το ΓΠΣ ή με την πολεοδομική μελέτη χρήσεων γης και σε προϋφιστάμενα κτίρια, πρέπει, πάντως, να προβλέπεται ρητώς στο οικείο νεώτερο νομοθέτημα, δεδομένου ότι πρόκειται για ρύθμιση, η οποία αποκλίνει από τον κανόνα, υπαγορευόμενο άλλωστε και από την αρχή της προστατευομένης εμπιστοσύνης, κατά τον οποίον μεταγενέστερες μεταβολές κανονιστικού καθεστώτος δεν θίγουν, κατ' αρχήν, δικαιώματα και καταστάσεις που έχουν νομίμως δημιουργηθεί δυνάμει ατομικών διοικητικών πράξεων ερειδομένων επί του ισχύοντος, κατά την έκδοσή τους, νομοθετικού καθεστώτος. Συνεπώς, σε περίπτωση κατά την οποία εγκρινόμενο ΓΠΣ ή πολεοδομική μελέτη θεσπίζει νέες χρήσεις γης για τα ακίνητα της περιοχής, διαφορετικές από τις μέχρι τότε ισχύουσες, χωρίς, όμως, να περιλαμβάνει ειδική πρόβλεψη, με την θέσπιση μεταβατικής διατάξεως, για την τύχη ακινήτων, στα οποία υφίστανται νομίμως διαφορετικές χρήσεις, βάσει του

προηγούμενου κανονιστικού καθεστώτος, οι προϋφιστάμενες αυτές χρήσεις δεν επηρεάζονται από το νεώτερο καθεστώς αλλά συνεχίζονται είτε απεριορίστως είτε για όσο χρόνο προέβλεπε, τυχόν, το προηγούμενο νομοθετικό καθεστώς ή η ατομική διοικητική πράξη που τις είχε επιτρέψει, δεδομένου και ότι με τη συγκεκριμένη χρήση του κτιρίου, για την οποία χορηγείται η σχετική οικοδομική άδεια, συνδέονται οι εφαρμοστέες κατά νόμο κατασκευαστικές προδιαγραφές και η διαμόρφωση των χώρων του [πρβλ. ΣΕ 3176/2008, 2172/2006 (7μ)].

8. Επειδή, εν προκειμένω, με το πδ της 19.04/15.05.1979 «Περί αναθεώρησης των όρων δομήσεως των οικοπέδων των ρυμοτομικών σχεδίων Εκάλης, Σταμάτας, Κηφισιάς, Ν. Ερυθραίας και Ανοιξέως (Αττικής)» (Δ' 273) προεβλέφθη ότι στην περιοχή Γ' του ρυμοτομικού σχεδίου της Ν. Ερυθραίας, στην οποία ευρίσκεται το επίμαχο ακίνητο, επιτρέπεται εφ' εξής «η ανέγερσις μόνον κτιρίων κατοικίας». Το προεδρικό αυτό διάταγμα δεν περιέλαβε διατάξεις ρυθμίζουσες την τύχη των υφισταμένων κατά την έκδοσή του και μη επιτρεπομένων πλέον, με τις διατάξεις του, χρήσεων. Ακολούθησε η έγκριση του ΓΠΣ της περιοχής [81787/4622/15.03.1988 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (Δ' 894), η οποία είχε δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως χωρίς τα διαγράμματα που την συνόδευαν και επανεδημοσιεύθη με την 87208/4776/ 12.08.1996 απόφαση των Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και Γεωργίας (Δ' 1062)], με το οποίο προεβλέφθη χρήση «αμιγούς κατοικίας» σε ολόκληρο τον οικιστικό ιστό του Δήμου Ν. Ερυθραίας, στον οποίο εντάσσεται και το επίμαχο ακίνητο (βλ. το 3171/12.09.2008 έγγραφο του Προϊσταμένου του Οργανισμού Αθήνας προς το Δικαστήριο), στην οποία, όπως ήδη εξετάθη, δεν επιτρέπεται λειτουργία καταστημάτων για την άσκηση εμπορικών δραστηριοτήτων που δεν εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, χωρίς, επίσης, να διαλαμβάνεται μεταβατική ρύθμιση για τις ήδη νομίμως λειτουργούσες και μη επιτρεπόμενες πλέον χρήσεις. Τέλος, με το πδ της 28.03/11.05.2001 (Δ' 350), ετροποποιήθησαν και καθωρίσθησαν οι χρήσεις γης των οικοπέδων του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ν. Ερυθραίας, στα ευρισκόμενα επί του βασικού οδικού δικτύου οικοδομικά τετράγωνα. Με το ως άνω διάταγμα (άρθρο 3 παρ. 1) ρητώς προεβλέφθη ότι οι νομίμως υφιστάμενες χρήσεις, οι οποίες δεν προβλέπονται από τις διατάξεις του, απομακρύνονται εντός οκταετίας από της δημοσιεύσεως αυτού. Όμως, όπως προκύπτει από αποσταλέν στο Δικαστήριο 16921/ 801/ 08/08.12.2008 έγγραφο του Τμήματος Εφαρμογής Πολεοδομικών Σχεδίων της Νομαρχίας Αθηνών, οι ρυθμίσεις του διατάγματος αυτού δεν καταλαμβάνουν, ως εκ της θέσεώς του, το επίμαχο οικόπεδο και, συνεπώς, το προεδρικό αυτό διάταγμα δεν τυγχάνει εφαρμογής στην παρούσα δίκη.
9. Επειδή, περαιτέρω, με την εκδοθείσα για το επίμαχο οικόπεδο 22/03.01.1950 οικοδομική άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών-Προαστείων επετράπη η ανέγερση μονωρόφου οικοδομής «χρησιμοποιηθησομένης ως καταστήματα»,

ενώ με την 224/04.02.1953 πράξη αναθεωρήσεως αυτής επετράπη η προσθήκη ορόφου στο ανεγερθέν κτίριο. Όπως δε προκύπτει από το 16311/2591/12.11.2007 έγγραφο των απόψεων της Διοικήσεως προς το Δικαστήριο και από τα προσαχθέντα υπό των αιτούντων στοιχεία, το επίμαχο κατάστημα το οποίο εχρησιμοποιείτο εξ αρχής για την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας (πώληση οικοδομικών υλικών), εμισθώθη από τους δύο πρώτους αιτούντες το έτος 1986 (βλ. το από 09.10.1986 συμφωνητικό) «ως κατάστημα πώλησεως και τοποθετήσεως ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών ειδών και αξεσουάρ αυτοκινήτων». Με την οικ.13042/2885/ 25.11.2004 έκθεση αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Πολεοδομίας Βορείου Τομέως της Νομαρχίας Αθηνών, η οποία εξεδόθη κατ' επίκληση αποκλειστικώς του προαναφερθέντος προεδρικού διατάγματος της 19.04/15.05.1979, διεπιστώθη ότι το επίμαχο κατάστημα χρησιμοποιείται για την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας (πώληση στερεοφωνικών αυτοκινήτων) μη επιτρεπομένης από τις διατάξεις του ανωτέρω προεδρικού διατάγματος και διετάχθη η σφράγισή του. Με την προσβαλλομένη 1<sup>η</sup>/1/12.01.2005 απόφαση της Επιτροπής Εκδικάσεως Ενστάσεων της Διευθύνσεως Πολεοδομίας Βορείου Τομέως της Νομαρχίας Αθηνών απερρίφθησαν η από 07.12.2004 ένσταση των δύο πρώτων αιτούντων και η από 17.12.2004 ένσταση της τρίτης αιτούσης κατά της ανωτέρω εκθέσεως αυτοψίας και επεκυρώθη το περιεχόμενο αυτής κατ' επίκληση του πδ της 19.04/15.05.1979 και της κυα 44242 /2361/14.07.1989.

10. Επειδή, εν όψει των γενομένων δεκτών στην εβδόμη σκέψη, νομίμως συνεχίζεται η επίδικη χρήση, κατά τα βασίμως προβαλλόμενα. Και τούτο διότι, όπως ήδη εξετάθη, το νεώτερο καθεστώς χρήσεων γης της περιοχής, το οποίο ορίζεται στο προεδρικό διάταγμα της 19.04/15.05.1979 (το οποίο απετέλεσε το νομοθετικό έρεισμα της προσβαλλομένης πράξεως σφραγίσεως) και στο μεταγενέστερο, ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (87208/4776/ 12.08.1996 απόφαση των Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και Γεωργίας), έστω και αν δεν επιτρέπει, πλέον, την έκδοση οικοδομικών αδειών που επιτρέπουν την επίδικη χρήση, η οποία προεβλέφθη με την προγενεστέρα των ανωτέρω νομοθετημάτων, νομίμως χορηγηθείσα 22/1950 οικοδομική άδεια, δεν διέλαβε, πάντως, μεταβατικές ρυθμίσεις σχετικώς με την τύχη χρήσεων που υφίσταντο βάσει προεκδοθεισών οικοδομικών αδειών, ενώ, δεν έχει, εν τω μεταξύ, γίνει διαφοροποίηση εν σχέσει με την προβλεπομένη στην ανωτέρω οικοδομική άδεια εμπορική χρήση.
11. Επειδή, κατόπιν των ανωτέρω, η κρινομένη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή και να ακυρωθεί η προσβαλλομένη απόφαση, παρελκούσης ως αλυσιτελούς της ερεύνης του ετέρου λόγου ακυρώσεως.

## **Νόμος και Φύση**

Αστική μη κερδοσκοπική εταιρεία για το περιβάλλον και την αειφόρο ανάπτυξη  
<https://nomosphysics.org.gr>

---