

ΣΤΕ 159/2017 [Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου κτιριακού συγκροτήματος οينوπνευματοποιίας]

Περίληψη

-Σε περίπτωση μερικής κατεδαφίσεως κτιρίου δυνάμει άδειας της πολεοδομικής υπηρεσίας, χωρίς όμως να έχει προηγηθεί αξιολόγησή του από τα αρμόδια όργανα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, η κρίση των οργάνων αυτών, η οποία διατυπώνεται μεταγενεστέρως ως προς τη συνδρομή ή μη των προϋποθέσεων για τον χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου, πρέπει σύμφωνα με το νόμο να θεμελιώνεται, κατ' αρχήν, στην αξία των αρχιτεκτονικών και λοιπών μορφολογικών χαρακτηριστικών του κτιρίου, όπως είχαν πριν από τις επεμβάσεις στο κτίριο. Ως εκ τούτου, η σχετική κρίση δεν είναι σύμφωνη προς τις ανωτέρω διατάξεις αν στηρίζεται αποκλειστικά, ή κατά κύριο λόγο, στη διαμορφωθείσα πραγματική κατάσταση.

-Η Διοίκηση δύναται να επιβάλει στον ιδιοκτήτη κτιρίου, που έχει χαρακτηρισθεί διατηρητέο ή ευρίσκεται εντός παραδοσιακού οικισμού, την υποχρέωση αποκαταστάσεως στοιχείων του ή και ολικής ανακατασκευής του, με δική του καταρχήν δαπάνη, ανεξαρτήτως της αιτίας, στην οποία οφείλεται η αλλοίωση ή η κατάρρευση ή η κατεδάφιση του κτιρίου. Το ζήτημα της αναλήψεως των δαπανών αποκαταστάσεως του κτιρίου είναι διαφορετικό και ρυθμίζεται ειδικώς και δη αναλόγως του αν η βλάβη ή η κατεδάφιση συνδέονται με νόμιμες ή μη άδειες.

-Στις κανονιστικές πράξεις πρέπει να αναγράφεται το μέγεθος της δαπάνης που εκτιμάται ότι θα προκύψει σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού από την εφαρμογή τους και ο τρόπος- καλύψεως της δαπάνης αυτής. Αντιθέτως, δεν τίθεται ζήτημα αναγραφής της δαπάνης που ενδέχεται να προκύψει από τυχόν αξιώσεις προς αποζημίωση τυχόν θιγομένων από την εφαρμογή της κανονιστικής πράξεως. Συνεπώς, ο λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο προβάλλεται ότι η προσβαλλόμενη πράξη, στο προοίμιο της οποίας βεβαιώνεται ότι μ' αυτήν δεν προκαλείται δαπάνη στον κρατικό προϋπολογισμό και στον προϋπολογισμό του οικείου ΟΤΑ, κατά το κανονιστικό της μέρος, είναι ακυρωτέα, λόγω παραβάσεως ουσιώδους τύπου εκδόσεώς της, διότι δεν έχει περιλάβει διάταξη για την αποκατάσταση της ζημίας των θιγόμενων ιδιοκτητών του ακινήτου από τον επίμαχο χαρακτηρισμό, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

-Προβάλλεται ότι μεταξύ της προαναφερόμενης αιτιολογικής εκθέσεως και της εκδόσεώς της προσβαλλόμενης αποφάσεως μεσολάβησε χρονικό διάστημα επτά περίπου ετών, το οποίο καθιστά την αιτιολογική έκθεση ανεπίκαιρη. Ο λόγος αυτός είναι αβάσιμος και πρέπει να απορριφθεί διότι το εν λόγω χρονικό διάστημα στην προκειμένη περίπτωση δεν υπερβαίνει τον εύλογο χρόνο, πέραν του οποίου η έκθεση

θα είχε απωλέσει την επικαιρότητά της.

-Η έκδοση άδειας κατεδάφισης ενός κτιρίου όπως, άλλωστε, και η ίδια η κατεδάφισή του, δεν αποτελεί στοιχείο συνεκτιμητέο, κατά νόμο, προκειμένου το κτίριο να χαρακτηριστεί ή όχι διατηρητέο, οι δε βλάβες, τις οποίες έχει υποστεί το κτίριο επίσης δεν είναι κρίσιμο, κατά νόμο, στοιχείο για το χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου, από τον οποίο εξαρτάται το είδος και η έκταση των επιτρεπομένων ή και επιβαλλομένων επεμβάσεων, δεδομένου και ότι από το νόμο προβλέπεται μερική ή ολική ανακατασκευή του κτιρίου. Εφόσον παρατίθενται τα στοιχεία βάσει των οποίων η Διοίκηση προέβη στον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του επίμαχου κτιριακού συγκροτήματος, τα στοιχεία δε αυτά ανάγονται στα κατά' νόμον κριτήρια, η προσβαλλόμενη απόφαση είναι νομίμως και επαρκώς αιτιολογημένη. Είναι, συνεπώς, αβάσιμος ο λόγος ακυρώσεως ότι η απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου στερείται ειδικής αιτιολογίας ως προς την αξιολόγηση και ως προς την ιστορική σημασία των κτιρίων, ειδικότερα δε ως προς τον χαρακτηρισμό του ακινήτου ως «τοπόσημου», απαράδεκτος δε κατά το μέρος που αμφισβητεί ευθέως την ανέλεγκτη ουσιαστική κρίση της διοικήσεως για την αρχιτεκτονική και ιστορική αξία του επιδίκου.

-Ως προς τις μεταγενέστερες εναρμονιζόμενες με το αρχικά κτιριακό συγκρότημα προσθήκες, που χαρακτηρίζονται, επίσης, ως διατηρητέες, καθώς και τα εξαιρούμενα του χαρακτηρισμού προσκτίσματα, η προσβαλλόμενη πράξη είναι αόριστη, αφού δεν περιγράφει τα στοιχεία αυτά επακριβώς, ώστε να προσδιορίζονται αφενός εκείνα που περιλαμβάνονται στον χαρακτηρισμό και αφετέρου τα εξαιρούμενα, με συνέπεια να μην προκύπτει ως προς τα στοιχεία αυτά το ακριβές περιεχόμενο της σχετικής ρυθμίσεως. Το γεγονός δε ότι ο καθορισμός των στοιχείων αυτών ανατίθεται στην ΕΠΑΕ δεν θεραπεύει την πλημμέλεια της προσβαλλομένης αποφάσεως, καθότι για την κήρυξη κτιρίων ως διατηρητέων, κατ' εφαρμογή των ως άνω διατάξεων, την αποφασιστική αρμοδιότητα φέρει ο Υπουργός και όχι η ΕΠΑΕ, η οποία έχει στη σχετική διαδικασία γνωμοδοτική μόνο αρμοδιότητα. Πρέπει, επομένως, κατ' αποδοχή του βασίμως προβαλλόμενου σχετικού λόγου, να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη πράξη μόνον κατά το μέρος που αναφέρεται στα εν λόγω στοιχεία, η δε υπόθεση πρέπει, κατά το ίδιο μέρος, να αναπεμφθεί στη Διοίκηση για να διευκρινισθούν οι ως άνω ασαφείς ρυθμίσεις.

Πρόεδρος: Χρ. Ράμμος

Εισηγητής: Ελ. Μουργιά

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή, όπως συμπληρώθηκε με το 879/2010 δικόγραφο

- προσθέτων λόγων, ζητείται η ακύρωση της 9485/8.3.2010 αποφάσεως της Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής περί χαρακτηρισμού ως διατηρητέου του κτιριακού συγκροτήματος της «Οινοπνευματοποιίας Χατζηδήμα» που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Κορωπίου του νομού Αττικής και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως αυτού (ΑΑΠΘ 104/29.3.2010).
3. Επειδή, οι αιτούντες, οι οποίοι, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στο Δικαστήριο στοιχεία, φέρονται ως συνιδιοκτήτες του επίμαχου κτιριακού συγκροτήματος, είχαν προβάλει δε αντιρρήσεις κατά τη διαδικασία εκδόσεως της προσβαλλομένης, με έννομο συμφέρον, εμπροθέσμως και εν γένει παραδεκτώς ασκούν την κρινόμενη αίτηση.
 4. Επειδή, το άρθρο 24 του Συντάγματος ορίζει ότι: «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξη 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. Νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών». Με τις διατάξεις αυτές ο συντακτικός νομοθέτης, αναγνωρίζοντας τη σημασία της διαφύλαξης της πολιτιστικής κληρονομιάς της Χώρας, καθιέρωσε αυξημένη προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, δηλαδή των μνημείων και λοιπών στοιχείων που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν την ιστορική, καλλιτεχνική, τεχνολογική και εν γένει την πολιτιστική κληρονομιά. Η προστασία της κληρονομιάς αυτής συνίσταται στη διατήρηση στο διηνεκές αναλλοίωτων τόσο των ανωτέρω μνημείων όσο και κάθε στοιχείου του πολιτιστικού περιβάλλοντος, συνεπάγεται δε τη δυνατότητα επιβολής των αναγκαίων μέτρων και περιορισμών της ιδιοκτησίας για την αποκατάσταση στην αρχική τους μορφή, όταν έχουν φθαρεί από το χρόνο ή άλλες ανθρώπινες ενέργειες ή άλλα περιστατικά (ΣτΕ 3050/2004 7μ, 2340/2009 7μ, 2341/2009 7μ, 4915/2013 7μ, 1940/2014 κ.ά.).
 5. Επειδή, περαιτέρω, η Διεθνής Σύμβαση της Γρανάδας για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 2039/1992 (Α΄ 61), ορίζει στο άρθρο 1 ότι η «αρχιτεκτονική κληρονομιά», κατά την έννοια της Σύμβασης, περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων ακινήτων αγαθών, τα «μνημεία», στα οποία κατατάσσεται «κάθε κατασκευή ιδιαίτερα σημαντική λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού της ενδιαφέροντος, συμπεριλαμβανομένων των εγκαταστάσεων ή διακοσμητικών στοιχείων, που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα τους» και τα «αρχιτεκτονικά σύνολα», που περιλαμβάνουν «ομοιογενή σύνολα αστικών ... κατασκευών, σημαντικών λόγω

- του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού τους ενδιαφέροντος, συναφή μεταξύ τους ώστε να σχηματίζουν ενότητες, που να μπορούν να οριοθετηθούν τοπογραφικά». Από τις διατάξεις αυτές, οι οποίες κατά το άρθρο 28 παρ. 1 του Συντάγματος έχουν υπέρτερη του νόμου τυπική ισχύ, συνάγεται ότι τα συμβαλλόμενα στην ανωτέρω Διεθνή Σύμβαση μέρη αναλαμβάνουν την υποχρέωση να απέχουν από κάθε ενέργεια που βλάπτει αμέσως ή εμμέσως τα μνημεία ή τα αρχιτεκτονικά σύνολα ή τον περιβάλλοντα χώρο τους (ΣτΕ 1940/2014 κ.ά.).
6. Επειδή, εξάλλου, στο άρθρο 4 του ν. 1577/1985 (Α΄ 210)] [βλ. άρθρο 110 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ), που κυρώθηκε με το π.δ. της 14-27.7.1999 (Δ΄ 580)], όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000 (Α΄ 140) και ίσχυε κατά το χρόνο εκδόσεως της προσβαλλομένης πράξεως, ορίζονται τα εξής: «1 [...] 2. α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη. Με όμοια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών. Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και στον οικείο δήμο ή κοινότητα, ο οποίος εντός πέντε (5) ημερών από τη λήψη της υποχρεούται να την αναρτήσει στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα [...] Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία [...]. Αν ο δήμος ή η κοινότητα δεν τηρήσει όσα αναφέρονται προηγουμένως, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο ενός μήνα από την αποστολή της έκθεσης στο δήμο ή την κοινότητα. Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απευθείας στον ενδιαφερόμενο. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο ενδιαφερόμενος μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σε ένα μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης. β) Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης για το χαρακτηρισμό κτιρίου ως διατηρητέου, απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο εν λόγω κτίριο για χρονικό διάστημα ενός έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία

για τη μη περαιτέρω προώθηση της σχετικής διαδικασίας χαρακτηρισμού. Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται στο προς χαρακτηρισμό κτίριο με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται. Όταν ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και το κτίριο κριθεί διατηρητέο, τότε το όποιο κόστος της οικοδομικής άδειας, καθώς και των εργασιών οι οποίες έχουν προηγηθεί της διακοπής και αντιβαίνουν στους όρους κήρυξης του κτιρίου ως διατηρητέου, επιβαρύνουν το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.). Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής. 3. [...] 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 καθορίζεται στην παράγραφο 2 περίπτωση α' μπορεί 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 κτίρια ή σε ζώνες γύρω από αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης του υπόψη ομόρου ακινήτου ή αυτού που βρίσκεται μέσα στην παραπάνω ζώνη, για το ακίνητο αυτό εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, που ισχύουν για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια. 5. α) Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα ή έχει κινηθεί γι' αυτά η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους, εφόσον δεν υφίσταται η δυνατότητα άμεσης αποσόβησης του κινδύνου με ηπιότερα μέτρα, όπως αντιστηρίξεις, υποστηλώσεις, επισκευές, μερικές κατεδαφίσεις. Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του π.δ. 13/22.4 1929 (ΦΕΚ 153 Α΄) "περί επικινδύνων οικοδομών". Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου. Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση

Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας του. β) Διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμορόπου οικοδομής, επανακατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του προεδρικού διατάγματος της 15.4.1988 (ΦΕΚ 317 Δ'). γ) Οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 32 του ν. 1337/1983 έχουν εφαρμογή για τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 2α, καθώς και για τα κτίρια για τα οποία έχει κοινοποιηθεί στον ενδιαφερόμενο ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα ή πολεοδομική υπηρεσία αιτιολογική έκθεση για το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων. [...] 6. [...] 7. Αιτήσεις για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κτίριο που κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, παραπέμπονται στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική αν το κτίριο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό [...].»

7. Επειδή, όπως έχει κριθεί (ΣτΕ 4915/2013 7μ), με τις ανωτέρω διατάξεις, σε συμμόρφωση προς τη συνταγματική επιταγή για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, επιβάλλεται η προστασία των πολιτιστικών αγαθών που υπάγονται στις ρυθμίσεις τους κατά τρόπο λυσιτελή και πρόσφορο, προκειμένου να διαφυλαχθούν στο διηνεκές στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς της Χώρας. Για τον ανωτέρω μάλιστα λόγο προβλέπεται ρητώς και η ανακατασκευή κτιρίου, εφόσον τούτο είχε χαρακτηριστεί ως διατηρητέο ή έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού, ακόμη και σε περίπτωση καταστροφής του κτιρίου από γεγονότα ανωτέρας βίας. Κατ' ακολουθίαν, σε περίπτωση μερικής κατεδάφισης κτιρίου δυνάμει άδειας της πολεοδομικής υπηρεσίας, χωρίς όμως να έχει προηγηθεί αξιολόγησή του από τα αρμόδια όργανα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, η κρίση των οργάνων αυτών, η οποία διατυπώνεται μεταγενεστέρως ως προς τη συνδρομή ή μη των προϋποθέσεων για τον χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου, πρέπει σύμφωνα με το νόμο να θεμελιώνεται, κατ' αρχήν, στην αξία των αρχιτεκτονικών και λοιπών μορφολογικών χαρακτηριστικών του κτιρίου, όπως είχαν πριν από τις επεμβάσεις στο κτίριο. Ως εκ τούτου, η σχετική κρίση δεν είναι σύμφωνη προς τις ανωτέρω διατάξεις αν στηρίζεται αποκλειστικά, ή κατά κύριο λόγο, στη διαμορφωθείσα πραγματική κατάσταση.
8. Επειδή, εξάλλου, με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 32 του ν. 1337/1983 για την «επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη κ.λπ.» (Α' 33), οι οποίες αποδίδονται με το άρθρο 269 του Κ.Β.Π.Ν., ορίζεται ότι οι ιδιοκτήτες ή νομείς των κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα «οφείλουν να διατηρούν τα αρχιτεκτονικά, καλλιτεχνικά και στατικά στοιχεία αυτών και σε οποιαδήποτε περίπτωση καταστροφής τους να τα ανακατασκευάζουν σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας Επιτροπής Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, έστω και αν η καταστροφή οφείλεται σε

ανώτερη βία. Αν οι ιδιοκτήτες ή νομείς παραλείπουν την υποχρέωσή τους αυτή μπορεί να επεμβαίνει το δημόσιο ή ο οικείος Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης και να εκτελεί τις εργασίες καταλογίζοντας τη σχετική δαπάνη σε βάρος των υποχρέων. Αυτοί που με όποιο τρόπο κατέχουν τα ακίνητα έχουν την υποχρέωση να δέχονται τις πιο πάνω παρεμβάσεις. Μπορεί το σύνολο ή μέρος της δαπάνης επισκευών ή ανακατασκευών να αναληφθεί από το Δημόσιο ή τον οικείο Ο.Τ.Α., αν οι υπόχρεοι βρίσκονται σε αδυναμία να αντιμετωπίσουν τις δαπάνες αυτές σε σχέση με την απόδοση από την εκμετάλλευση του κτιρίου και αν ταυτόχρονα, η βλάβη δεν έγινε από σκόπιμη ενέργειά τους, σύμφωνα με όσα ορίζονται με Π.Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Με όμοια Π. Διατάγματα μπορεί να ρυθμιστούν οι διαδικασίες για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, τα αρμόδια για κάθε περίπτωση όργανα, οι διοικητικές κυρώσεις για πράξεις ή παραλείψεις που αντιβαίνουν στις πιο πάνω διατάξεις και κάθε σχετική ή συμπληρωματική λεπτομέρεια». Σε εκτέλεση των προαναφερθεισών διατάξεων του Συντάγματος και του ν. 1337/1983 εκδόθηκε το από 15/28.4.1988 π.δ/γμα για την «διατήρηση επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων» (Δ' 317), του οποίου οι διατάξεις αποδίδονται στο άρθρο 270 του Κ.Β.Π.Ν. Στο ως άνω άρθρο προβλέπονται τα εξής: «1. Σε περίπτωση καταστροφής ή αλλοίωσης των αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων της παραγρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 καθώς και των κτιρίων που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς κατά την παράγραφο 1 του ίδιου άρθρου, η αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή ο δήμος ή η κοινότητα, εφόσον τα παραπάνω κτίρια δεν ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στο δημόσιο ή σε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, τάσσει εύλογη προθεσμία στον υπόχρεο για την έναρξη και λήξη των εργασιών για την ανακατασκευή τους. Σε περίπτωση καταστροφής των στατικών στοιχείων των παραπάνω κτιρίων, τα αρμόδια, σύμφωνα με τις διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, όργανα τάσσουν εύλογη επίσης προθεσμία για την έναρξη και λήξη εργασιών υποστήλωσης και αντιστήριξης των κτιρίων ώστε να αρθεί ο κίνδυνος. 2. Κάθε εργασία για την ανακατασκευή των στοιχείων της προηγούμενης παραγράφου, γίνεται σύμφωνα με τις υποδείξεις της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.), η οποία σε περίπτωση επικινδύνων οικοδομών αποφαινεται μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες. 3. ... 4. ... 10. Οι κύριοι, νομείς ή επικαρπωτές των κτιρίων της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου επωμίζονται τις δαπάνες για την επισκευή ή ανακατασκευή των στατικών, αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων τους και οφείλουν με ίδια μέσα, ύστερα από έγκριση της αρμόδιας αρχής, μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ, εκδιδόμενης κατά τη νόμιμη διαδικασία, να προβαίνουν στις αναγκαίες επισκευές ή ανακατασκευές. 11. Αν οι πιο πάνω υπόχρεοι αδρανούν, κωλυσιεργούν, καθυστερούν ή αδυνατούν να προβούν στις σχετικές εργασίες,

- τις εργασίες αυτές μπορεί να τις εκτελέσει το Δημόσιο ή ο οικείος Ο.Τ.Α. υπό τις προϋποθέσεις των παραγράφων 1 έως και 4 του παρόντος άρθρου, καταλογίζοντας κατ' αρχήν τις σχετικές δαπάνες σε βάρος των υποχρέων. 12. ... 19. Σε περίπτωση που κατά παράβαση των διατάξεων του παρόντος άρθρου κατεδαφίζεται κτίριο από τα αναφερόμενα στην παρ. 1, επιβάλλονται στους υπόχρεους εκτός των κυρώσεων της προηγούμενης παρ. 18 και η ολική ανακατασκευή του κτιρίου σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας ΕΠΑΕ και μετά από άδεια της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας. 20. Σε περίπτωση που χαρακτηρίζεται κτίριο ως διατηρητέο, στο οποίο έχει γίνει επέμβαση (κατεδάφιση, αλλοίωση κ.λπ.) σύμφωνα με νόμιμη άδεια, η αποκατάστασή του γίνεται με δαπάνη του Δημοσίου, δήμου ή κοινότητας χωρίς να επιβάλλονται οι προβλεπόμενες από το άρθρο αυτό κυρώσεις στους υπόχρεους. 21. Τα πρόστιμα του παρόντος άρθρου βεβαιώνονται στο Δημόσιο Ταμείο, εισπράττονται ως δημόσιο έσοδο και αποδίδονται ολόκληρα στο ΕΤΕΡΠΣ...».
9. Επειδή, κατά την έννοια των ως άνω διατάξεων η Διοίκηση δύναται να επιβάλει στον ιδιοκτήτη κτιρίου, που έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο ή ευρίσκεται εντός παραδοσιακού οικισμού, την υποχρέωση αποκατάστασης στοιχείων του ή και ολικής ανακατασκευής του, με δική του καταρχήν δαπάνη, ανεξαρτήτως της αιτίας, στην οποία οφείλεται η αλλοίωση ή η κατάρρευση ή η κατεδάφιση του κτιρίου. Το ζήτημα της αναλήψεως των δαπανών αποκατάστασης του κτιρίου είναι διαφορετικό και ρυθμίζεται ειδικώς στις διατάξεις του άρθρου 5 του προαναφερθέντος π.δ/τος και δη αναλόγως του αν η βλάβη ή η κατεδάφιση συνδέονται με νόμιμες ή μη άδειες (πρβλ. ΣΤΕ 4913/2014, 3178/2009, 1413/2003 7μ κ.ά.).
10. Επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, κατόπιν αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε σε ακίνητο που βρίσκεται στο Δήμο Κορωπίου στο οικοδομικό τετράγωνο 251 επί των οδών Καραϊσκάκη, Γκινουριάδη Αν. και ανωνύμου παρακαμπτηρίου, συντάχθηκε η από 10.4.2003 αιτιολογική έκθεση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Σύμφωνα με την έκθεση αυτή στο ως άνω ακίνητο, εκτάσεως 8.953,57 τ.μ., υπήρχε το βιομηχανικό συγκρότημα της «Οινοπνευματοποιίας Χατζηδήμα». Τα κτίσματα του συγκροτήματος αυτού καταλαμβάνουν επιφάνεια 1.527 τ.μ., τα περισσότερα και πιο αξιόλογα εκ των οποίων έχουν κατεδαφισθεί ήδη από τους φερόμενους ως ιδιοκτήτες, δυνάμει της 1071/28.7.2000 άδειας κατεδαφίσεως της Πολεοδομίας Μαρκοπούλου. Στην ως άνω έκθεση, για την οποία ελήφθησαν υπόψη φωτογραφίες και μελέτη της Περιφέρειας Αττικής, περιγράφονται λεπτομερώς όλα τα κτίσματα του συγκροτήματος, υφιστάμενα και κατεδαφισθέντα, και προτείνεται ο χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του συνόλου του συγκροτήματος, με την αιτιολογία ότι αποτελεί ιδιαίτερο δείγμα της αρχιτεκτονικής των βιομηχανικών κτιρίων των αρχών του 20ου αιώνα και χαρακτηριστικό τοπόσημο, συνδεδεμένο με την ιστορία της πόλεως του Κορωπίου. Ειδικότερα, στην εν λόγω έκθεση, μεταξύ άλλων, αναφέρονται τα

εξής: “Α) ΙΣΤΟΡΙΚΟ [...] οι ιδιοκτήτες με την υπ' αρ. 1071/28.7.2000 άδεια κατεδάφισης του αρμόδιου Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου άρχισαν στις 8.10.2000 να κατεδαφίζουν κτίσματα βάσει της άδειας αυτής και άλλα καθ' υπέρβαση αυτής (π.χ. καμινάδα), όπως αναφέρει το σχετικό έγγραφο του Δήμου [...] Ο Δήμος κατήγγειλε τις ενέργειες στο Πολεοδομικό Γραφείο Μαρκοπούλου, το οποίο κατ' αρχήν διέκοψε τις οικοδομικές εργασίες κατεδάφισης και στη συνέχεια προέβη στην υπ' αρ. πρωτ. 11121/10-10-2000 απόφαση ανάκλησης της οικοδομικής άδειας κατεδάφισης. Ο φάκελος περιέχει και μια προκαταρκτική μελέτη της Περιφέρειας Αττικής [...] Τμήμα ΤΥΔΚ] που αφορά την ανάπλαση - ανάδειξη - αξιοποίηση του συγκροτήματος και περιλαμβάνει σημαντικές πληροφορίες, καθώς και μια συνολική φωτογραφική άποψη του χώρου πριν την κατεδάφιση, ορισμένων κτιρίων του συγκροτήματος καθώς και της καμινάδας. Η Υπηρεσία μας μετά από αυτοψία διαπίστωσε ότι τα περισσότερα και πιο αξιόλογα κτίρια του συγκροτήματος έχουν κατεδαφισθεί ήδη, το 2000. Παρ' όλα αυτά όμως για λόγους ανάδειξης και διατήρησης της πολιτιστικής κληρονομιάς αποφασίστηκε ο χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτιριακού συγκροτήματος «Οινοπνευματοποιίας Χατζηδήμα», επειδή αποτελεί ιδιαίτερο δείγμα της αρχιτεκτονικής των βιομηχανικών κτιρίων των αρχών του 20ου αιώνα και χαρακτηριστικό τοπόσημο, συνδεδεμένο με την ιστορία της πόλης του Κορωπίου. Στην παρούσα αιτιολογική έκθεση τα κτίρια του συγκροτήματος περιγράφονται βάσει της φωτογραφίας και των στοιχείων που αναφέρονται στη μελέτη του ΤΥΔΚ. Β) ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ Το κτιριακό συγκρότημα της παλαιάς οινοπνευματοποιίας Χατζηδήμα, όπως φαίνεται στην αποτύπωση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου Κορωπίας και όπως απεικονίζεται στις συνημμένες φωτογραφίες αποτελεί ένα μοναδικό και ιδιαίτερο δείγμα της αρχιτεκτονικής των βιομηχανικών κτιρίων των αρχών του 20ου αιώνα. Το εμβαδόν του οικοπέδου (Α,Β,Γ,...Μ,Ν,Α) είναι 8.953,57 τ.μ., ενώ τα κτίσματα του εργοστασίου καταλαμβάνουν επιφάνεια 1527 τ.μ. σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα που μας έστειλε ο Δήμος. Το ακίνητο «συνορεύει ανατολικά με εγκεκριμένη οδό Καραϊσκάκη και εν μέρει με αδελφούς Γκινοσάτη και ιδιοκτησία Κερατιώτη, βόρεια με ιδιοκτησία Ζωίτσα και Δημογιώργη και νότια εν μέρει με εγκεκριμένη οδό και εν μέρει με αδελφούς Γκινοσάτη κλπ.» σύμφωνα με την τεχνική περιγραφή του Δήμου. Ο χώρος του εργοστασίου βρίσκεται σήμερα σε πλήρη εγκατάλειψη. Τα επικείμενα κτίσματα έχουν υποστεί ζημιές, τόσο από τους φυσικούς παράγοντες (καιρικές συνθήκες, σεισμοί), όσο και από ανθρώπινες παρεμβάσεις. Οι καιρικές συνθήκες έχουν καταστρέψει τα κουφώματα και τις στέγες με την φέρουσα ξυλεία, ενώ οι τελευταίοι σεισμοί του Σεπτεμβρίου του 1999 έχουν επιφέρει ζημιές σε ορισμένα φέροντα στοιχεία και στα επιχρίσματα. Πέρα όμως από τα φυσικά φαινόμενα, η μεγαλύτερη καταστροφή δημιουργήθηκε το 2000 με την κατεδάφιση μέρους ή και κάποιων εκ των αξιόλογων κτιρίων του βιομηχανικού

συγκροτήματος [...] Στη συνέχεια περιγράφονται τα κτίσματα που υπήρχαν στο χώρο του εργοστασίου, καθώς και οι διαστάσεις τους, σύμφωνα με τα στοιχεία που μας έχει προσκομίσει ο Δήμος Κρωπίας, Σημειώνεται ότι η σημερινή κατάσταση του συγκροτήματος διαπιστώθηκε μετά από αυτοψία που πραγματοποιήθηκε από την Υπηρεσία μας. 1. Ισόγειο κεραμοσκεπές, λιθόχτιστο κτίριο με γενικές διαστάσεις 10X32μ., ύψος 5.5μ. που στέγαζε αποθήκες, στη βορειοδυτική γωνία του συγκροτήματος. Το κτίριο αυτό υποδιαιρούσε σε ίσα περίπου τμήματα, ένας εγκάρσιος τοίχος στο εσωτερικό του. Οι τοίχοι του είχαν πάχος 0.60 μ. Επίσης, διέθετε δυο εισόδους πλάτους 3μ. και ύψους 3μ. ενώ υπήρχαν τετράγωνοι φεγγίτες σε όλο το μήκος της νότιας πλευράς του. Η στέγη του ήταν δίκλινης με ζευκτά και επικάλυψη με βυζαντινού τύπου κεραμίδια. Σήμερα το ανατολικό τμήμα του παραπάνω κτιρίου είναι κατεδαφισμένο σε χαμηλά ερείπια. 2. Ισόγειο κεραμοσκεπές, λιθόχτιστο κτίριο που είχε γενικές διαστάσεις 9.5X4.5μ., ύψος 3.5μ. Η όψη του διαρθρωνόταν από συμμετρικά διατεταγμένα ανοίγματα τα οποία αποτελούνταν από δυο πόρτες στον άξονα συμμετρίας και δυο παράθυρα αντιδιαμετρικά αυτού. Το κτίριο αυτό υποδιαιρούσε επίσης σε ίσα περίπου τμήματα, ένας εγκάρσιος τοίχος στο εσωτερικό του. Οι τοίχοι του είχαν πάχος 0.60μ. Η δε στέγαση ήταν πραγματοποιημένη με μονοκλινή ξύλινη στέγη και επικάλυψη με βυζαντινού τύπου κεραμίδια. Η στέγη αυτού του κτιρίου συνεχιζόταν έως τον πλινθόχτιστο πύργο που περιγράφεται στη συνέχεια [...]. Ολόκληρο το κτίριο σήμερα είναι κατεδαφισμένο σε χαμηλά ερείπια, εκτός από τον βορινό τυφλό τοίχο του που το διαχώριζε από την γειτονική ιδιοκτησία. 3. Ασκεπής πλινθόχτιστος πύργος που έφτανε σε ύψος τα 9μ. και είχε δυο κυκλικά ανοίγματα στη βάση του, ενώ εσωτερικά ήταν ελεύθερος σε ολόκληρο το ύψος του. Ολόκληρος ο πύργος σήμερα είναι κατεδαφισμένος σε χαμηλά ερείπια. 4. Στη συνέχεια του προαναφερθέντος πύργου προς τα ανατολικά, υπήρχε ισόγειο, πλινθόχτιστο κτίριο, διαστάσεων 8X3.3μ. περίπου και ύψος 3.5μ., στεγασμένο από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος. Το βοηθητικό αυτό κτίσμα διέθετε μια είσοδο από τη νότια όψη του και δυο τετράγωνους φεγγίτες συμμετρικά τοποθετημένους εκατέρωθεν της θύρας και σε ύψος που υπερέβαινε το ανώφλι της τελευταίας. Σήμερα ολοσχερώς κατεδαφισμένο. 5. Στη συνέχεια του προαναφερθέντος βοηθητικού κτίσματος προς τα ανατολικά υπήρχε ισόγειο κεραμοσκεπές, λιθόχτιστο κτίριο που είχε γενικές διαστάσεις 10X15μ., ύψος 5.5μ. και πάχος τοίχων 0.60μ. Το κτίριο αυτό στο εσωτερικό του διέθετε ενιαίο χώρο. Ο όγκος αυτού του κτίσματος ήταν διατεταγμένος κάθετα στους προηγούμενους έτσι ώστε η εσωτερική όψη του να έχει δυτικό προσανατολισμό. Η όψη αυτή διαρθρωνόταν με είσοδο πλάτους 1.5μ. και ύψους 2.2μ., ενώ όλο του το μήκος ήταν διαιρεμένο από 4 φεγγίτες που είχαν διαστάσεις 1.00X0.60μ. Σήμερα το κτίριο αυτό είναι ολοσχερώς κατεδαφισμένο. 6. Συγκρότημα δεξαμενών που στεγαζόταν κάτω από ενιαία πλάκα σκυροδέματος. Επίσης υπήρχε κλίμακα, η

οποία οδηγούσε πάνω στην προαναφερθείσα πλάκα. Σήμερα ολοσχερώς κατεδαφισμένο. 7. Η πλινθόκτιστη καμινάδα από συμπαγή, ειδικής μορφής πλίνθο, περιμέτρου 12μ. είναι σήμερα ολοσχερώς κατεδαφισμένη. 8. Το κεντρικό τμήμα του βιομηχανικού συγκροτήματος έφερε την επωνυμία του εργοστασίου «Χατζηδήμα» στο υψηλότερο σημείο του. Είχε γενικές διαστάσεις 10X11 μ. και ήταν κατασκευασμένο με φέροντα οργανισμό από σκυρόδεμα και τοίχους πλήρωσης από λίθους. Αποτελούνταν από δυο τμήματα ενιαία στο εσωτερικό τους αλλά διαφορετικού ύψους και τρόπου στέγασης. Το ανατολικό τμήμα είχε ύψος 8μ. και κάλυψη από στέγη και εν μέρει από δεμαξαμενή. Το δυτικό τμήμα είχε ύψος περίπου 14μ. και κάλυψη από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος. Αποτελούνταν από δυο ορόφους που επικοινωνούσαν εσωτερικά με κυκλικά ανοίγματα στην πλάκα από σκυρόδεμα που τους διαχώριζε. Το ισόγειο του, προεξείχε, στο όριο περίπου που σχηματίζεται από τον εξώστη του περκείμενου ορόφου. Είναι διακριτή ακόμα και σήμερα εξωτερική κλίμακα με συμπαγές στηθαίο που οδηγεί στο δώμα του κτιριακού αυτού όγκου. Η δυτική όψη αυτού του κτιρίου διαρθρωνόταν παλαιότερα από τέσσερις σειρές των τριών ανοιγμάτων με ημικυκλικά υπέρθυρα. Οι δυο ανώτερες σειρές επιστεφόταν από μια σειρά κυκλικών ανοιγμάτων. Το ανατολικό τμήμα είναι σήμερα ολοσχερώς κατεδαφισμένο. Το δυτικό τμήμα στέκει και σήμερα στην αρχική του θέση, είναι όμως αποξηλωμένο από τα περισσότερα αρχιτεκτονικά του στοιχεία. 9. Ασκεπές κτίσμα από οπτόπλινθο, άλλοτε στεγασμένο από μεταλλική στέγη. Σήμερα ολοσχερώς κατεδαφισμένο. 10. Ερείπιο λιθόκτιστο στην ανατολική συνέχεια του προαναφερθέντος ασκεπούς κτίσματος. Σήμερα σώζεται σε χαμηλά ερείπια. 11. Ισόγειο κτίριο στα ανατολικά του κεντρικού κτιρίου του συγκροτήματος. Ήταν κατασκευασμένο εξ ολοκλήρου από οπλισμένο σκυρόδεμα και διέθετε μεταλλική στέγη. Είχε δυο εισόδους εκ των οποίων η μια στα νότια, διαστάσεων 3.3X3μ. ύψος και μια στα δυτικά διαστάσεων 1.0X2.2μ. ύψος. Στο κτίριο αυτό στεγαζόταν παλαιός λέβητας πίεσεως. Σήμερα είναι ολοσχερώς κατεδαφισμένο. 12. Συγκρότημα 8 δεξαμενών που διαρθρώνεται με ωειδή διάταξη και στεγάζεται από ενιαία πλάκα σκυροδέματος, ενώ οι υποκείμενες δεξαμενές διατηρούν την μορφολογική αυτονομία τους. Επίσης διακρίνεται κλίμακα, που οδηγεί στην παραπάνω στέγη. Στο εσωτερικό των δεξαμενών αυτών είναι ορατή η ύπαρξη πλινθοδομής. 13. Υπόστεγο από τσιμεντόλιθους και οπλισμένο σκυρόδεμα με ολοσχερώς κατεστραμμένη τη στέγη του. 14. Ισόγειο, λιθόκτιστο κτίριο με διαστάσεις 5.5X16μ. και ύψος 5.μ. στα δυτικά του ωειδούς συγκροτήματος δεξαμενών. Το κτίριο αυτό υποδιαιρούσε σε ίσα περίπου τμήματα, ένας εγκάρσιος τοίχος στο εσωτερικό του. Οι τοίχοι του είχαν πάχος 0.60 μ. Το κτίσμα είχε δυο εισόδους πλάτους 1.5μ. και ύψους 3μ. στα νότια και ανατολικά. Στεγαζόταν με δικλινή στέγη και είχε επικάλυψη με βυζαντινού τύπου κεραμίδια. Σήμερα η στέγη του είναι ολοσχερώς κατεστραμμένη ενώ

από το ανατολικό τμήμα του κτιρίου σώζονται ο βόρειος και νότιος τοίχος. 16α. Κτίσμα στεγασμένο από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος, στα βόρεια του προαναφερθέντος κτιρίου, κατασκευασμένο από οπτόπλινθο με γενικές διαστάσεις 5X18μ. και ύψος 4μ. χωρίς εξωτερικά ανοίγματα. Εσωτερικά είναι καταμερισμένο σε μικρότερους χώρους και είχε την χρήση δεξαμενών. 16β. Στη δυτική συνέχεια των παραπάνω δεξαμενών, υπάρχει παρόμοια συστοιχία δεξαμενών, γενικών διαστάσεων 6X23.5μ. 17. Στα βόρεια των παραπάνω δεξαμενών υπάρχει μικρότερη κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα, γενικών διαστάσεων 6.5X4.5μ. 18. Ισόγειο κτίριο, κατασκευασμένο από οπτόπλινθο, στα βορειοδυτικά του παραπάνω συγκροτήματος δεξαμενών, γενικών διαστάσεων 4X5μ. και ύψους 3μ. που επικοινωνεί με ανοικτή παρακείμενη δεξαμενή, που βρίσκεται στη βορεινή πλευρά του. 19. Ισόγειο κτίριο, κατασκευασμένο από οπτόπλινθο, στη δυτική πλευρά του συγκροτήματος και σε επαφή με το μανδρότοιχο, γενικών διαστάσεων 4X3μ. και ύψους 3μ. Πιθανά χρησιμοποιείτο ως φυλάκιο εισόδου. 23. Στοιχεία που μαρτυρούν την βιομηχανική δραστηριότητα και αποτελούνται από τσιμεντένιες βάσεις δεξαμενών και σιδηροτροχιές βαγονέτων. Γ) ΑΠΟΨΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ Η Υπηρεσία μας μετά από έλεγχο των στοιχείων του φακέλλου που υπεβλήθη, σχετικά με το βιομηχανικό συγκρότημα της «Οινοπνευματοποιίας Χατζηδήμα» αφού εξέτασε το θέμα, θεωρεί ότι πρέπει να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο στο σύνολο του, προκειμένου να αναδειχτεί η γραμμή παραγωγής αλλά και η ιστορική σημασία του εργοστασίου για την περιοχή, που αποτελεί ένα σημαντικό βιομηχανικό συγκρότημα συνδεδεμένο με την ντόπια παραγωγή". Κατά της ως άνω αιτιολογικής εκθέσεως οι αιτούντες υπέβαλαν προς τον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. τις από 10.6.2003 και 18.6.2003 αντιρρήσεις τους, οι οποίες αντιμετωπίστηκαν με τις από 10.5.2005 παρατηρήσεις του Διευθυντή της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Στις παρατηρήσεις αυτές, προς αντίκρουση των ως άνω αντιρρήσεων, αναφέρονται τα εξής: "1. Παρά το γεγονός ότι έχουν κατεδαφιστεί τμήματα ή και εξ ολοκλήρου μερικά από τα σημαντικότερα κτίρια του συγκροτήματος, όπως αναφέρουμε στην αιτιολογική έκθεση, εξακολουθεί να υφίσταται ένα σημαντικό μέρος του κτιριακού συγκροτήματος. Το συγκρότημα στη σημερινή του κατάσταση εξακολουθεί και διατηρεί τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του, καθώς και πολλά αξιολογικά μορφολογικά στοιχεία. 2. Το ιστορικό που αναφέρεται στην αιτιολογική έκθεση βασίζεται σε στοιχεία που έχει προσκομίσει ο Δήμος Κρωπίας. 3. Η ιστορική αξία του συγκροτήματος είναι σημαντική και θεωρούμε ότι αποτελεί αξιολογικό δείγμα αρχιτεκτονικής ενός βιομηχανικού κτιριακού συγκροτήματος, παραγωγής οίνου του 20ου αιώνα. 4. Η ανακατασκευή προβλέπεται ως δυνατότητα συμπλήρωσης των κτισμάτων, ώστε να αποκτηθεί μια εικόνα του εργοστασίου σε πλήρη λειτουργία, ως ιστορική μνήμη. Η ανακατασκευή δεν αποτελεί δέσμευση για τον ιδιοκτήτη που πρέπει να υλοποιηθεί σε συγκεκριμένη ημερομηνία με πρόβλημα

- κυρώσεων, αλλά σε περίπτωση που ζητηθεί οικοδομική άδεια για την ανάπλαση του συγκροτήματος”. Κατόπιν της ανωτέρω αιτιολογικής εκθέσεως και των προαναφερομένων παρατηρήσεων στις αντιρρήσεις των αιτούντων εκδόθηκε η προσβαλλόμενη πράξη, με την οποία χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο το βιομηχανικό συγκρότημα στο σύνολό του. Στην απόφαση αυτή ορίζονται τα εξής: “[...] 2. Ως διατηρητέο κτιριακό συγκρότημα χαρακτηρίζεται το αρχικό κτιριακό συγκρότημα, καθώς και οι εναρμονιζόμενες με τα αρχικά κτίρια μεταγενέστερες προσθήκες όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ’ ύψος ή κατ’ επέκταση υπάρχοντα προσκτίσματα, που αλλοιώνουν το αρχικό κτιριακό συγκρότημα. Ο καθορισμός των προσκτισμάτων που αλλοιώνουν το αρχικό κτιριακό συγκρότημα, πραγματοποιείται από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ). 3. Επιβάλλεται η ανακατασκευή των κτισμάτων που έχουν καταρρεύσει στην αρχική τους μορφή, περίγραμμα και όγκο. 4. Στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτιριακό συγκρότημα απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή τόσο των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών και διακοσμητικών στοιχείων του, όσο και του συγκροτήματος συνολικά, πλην των προσκτισμάτων ή των στοιχείων των κτιρίων για τα οποία η ΕΠΑΕ έχει γνωμοδοτήσει για την αφαίρεσή τους. 5. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η ενίσχυση στον φέροντα οργανισμό, καθώς και επεμβάσεις για λόγους λειτουργικούς του προτεινόμενου να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο κτιριακό συγκρότημα, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και δε θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του. 6. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στο διατηρητέο κτιριακό συγκρότημα. Επιτρέπεται η τοποθέτηση επιγραφών μικρών διαστάσεων που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων του κτιριακού συγκροτήματος. 7. Αιτήσεις για προσθήκη και άλλες σημαντικές επεμβάσεις στο διατηρητέο συγκρότημα αφού προηγηθεί έγκριση της προμελέτης από το Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών του ΥΠΕΚΑ, αποστέλλονται από την Πολεοδομική Υπηρεσία στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ με γνώμη της ΕΠΑΕ [...] εφόσον δεν παραβλάπτονται τα διατηρητέα κτίρια και ο χώρος που τα περιβάλλει. 8. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό ή εσωτερικό του διατηρητέου κτιριακού συγκροτήματος, όπως και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται έγκριση της ΕΠΑΕ”.
11. Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29Α του ν. 1558/1985 (Α’ 137), όπως προστέθηκε με το άρθρο 27 του ν. 2081/1992 (Α’ 154) και όπως ισχύει μετά το άρθρο 1 παρ. 2 εδάφιο α’ του ν. 2469/1997 (Α’ 38) -περιλήφθηκε δε ως άρθρο 90 στο π.δ. 63/2005 (Α’ 98)- στις κανονιστικές πράξεις πρέπει να αναγράφεται το μέγεθος της δαπάνης που εκτιμάται ότι θα προκύψει σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού από την εφαρμογή τους και ο τρόπος κάλυψης της δαπάνης αυτής. Αντιθέτως, δεν τίθεται ζήτημα αναγραφής της δαπάνης που ενδέχεται να προκύψει από τυχόν αξιώσεις προς αποζημίωση τυχόν

- θιγομένων από την εφαρμογή της κανονιστικής πράξεως (ΣτΕ 216/2011 7μ κ.ά.). Συνεπώς, ο λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο προβάλλεται ότι η προσβαλλόμενη πράξη, στο προοίμιο της οποίας βεβαιώνεται ότι μ' αυτήν δεν προκαλείται δαπάνη στον κρατικό προϋπολογισμό και στον προϋπολογισμό του οικείου ΟΤΑ, κατά το κανονιστικό της μέρος, είναι ακυρωτέα, λόγω παραβάσεως ουσιώδους τύπου εκδόσεώς της, διότι δεν έχει περιλάβει διάταξη για την αποκατάσταση της ζημίας των θιγομένων ιδιοκτητών του ακινήτου από τον επίμαχο χαρακτηρισμό, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.
12. Επειδή, προβάλλεται ότι μεταξύ της προαναφερόμενης αιτιολογικής εκθέσεως και της εκδόσεως της προσβαλλομένης αποφάσεως μεσολάβησε χρονικό διάστημα επτά περίπου ετών, το οποίο καθιστά την αιτιολογική έκθεση ανεπίκαιρη. Ο λόγος αυτός είναι αβάσιμος και πρέπει να απορριφθεί διότι, εν πάση περιπτώσει, το εν λόγω χρονικό διάστημα στην προκειμένη περίπτωση δεν υπερβαίνει τον εύλογο χρόνο, πέραν του οποίου η έκθεση θα είχε απωλέσει την επικαιρότητά της.
 13. Επειδή, προβάλλεται ότι η προσβαλλόμενη πράξη μη νομίμως εκδόθηκε διότι τα περισσότερα και σημαντικότερα κτίρια του επίμαχου κτιριακού συγκροτήματος που κηρύσσονται διατηρητέα είχαν ήδη κατά το χρόνο δημοσιεύσεως της προσβαλλομένης πράξεως κατεδαφισθεί δυνάμει της 1071/2000 άδειας κατεδαφίσεως του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου, τα δε υφιστάμενα έχουν υποστεί σημαντικές ζημιές και αλλοιώσεις στη μορφή τους. Ο λόγος αυτός είναι απορριπτέος, διότι η έκδοση άδειας κατεδαφίσεως ενός κτιρίου όπως, άλλωστε, και η ίδια η κατεδάφισή του, δεν αποτελεί στοιχείο συνεκτιμητέο, κατά νόμο, προκειμένου το κτίριο να χαρακτηριστεί ή όχι διατηρητέο, οι δε βλάβες, τις οποίες έχει υποστεί το κτίριο επίσης δεν είναι κρίσιμο, κατά νόμο, στοιχείο για το χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου, από τον οποίο εξαρτάται το είδος και η έκταση των επιτρεπομένων ή και επιβαλλομένων επεμβάσεων, δεδομένου και ότι από το νόμο [άρθρο 4 παρ. 5 του ν. 1577/1985, π.δ. της 15/28.4.1988] προβλέπεται μερική ή ολική ανακατασκευή του κτιρίου (πρβλ. ΣτΕ 4603/2009, 1181/2009, 4915/2013 7μ κ.ά.).
 14. Επειδή, στην προαναφερθείσα αιτιολογική έκθεση περιγράφονται τα συγκεκριμένα στοιχεία που ανάγονται στην ιδιαίτερη αρχιτεκτονική και αισθητική σημασία του επίμαχου κτιριακού συγκροτήματος. Ειδικότερα, από την αιτιολογική αυτή έκθεση, σε συνδυασμό με τις φωτογραφίες και τα διαγράμματα που την συνοδεύουν, καθώς και από το συναφές έγγραφο παρατηρήσεων για την αντίκρουση των υποβληθεισών από τους αιτούντες αντιρρήσεων, προκύπτει ότι το εν λόγω κτιριακό συγκρότημα παραγωγής οίνου συνιστά μοναδικό και ιδιαίτερο δείγμα της αρχιτεκτονικής βιομηχανικών κτιρίων των αρχών του 20ου αιώνα και "χαρακτηριστικό τοπόσημο συνδεδεμένο με την ιστορία της πόλης του Κορωπίου", πρέπει δε να προστατευθεί με τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου, τη συντήρηση και

την επισκευή των υπαρχόντων κτισμάτων και ανακατασκευή των κτισμάτων που έχουν κατεδαφισθεί “προκειμένου να αναδειχτεί η γραμμή παραγωγής αλλά και η ιστορική σημασία του εργοστασίου για την περιοχή, που αποτελεί ένα σημαντικό βιομηχανικό συγκρότημα συνδεδεμένο με την ντόπια παραγωγή”. Υπό τα δεδομένα αυτά, εφόσον, δηλαδή, παρατίθενται τα στοιχεία βάσει των οποίων η Διοίκηση προέβη στον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του επίμαχου κτιριακού συγκροτήματος, τα στοιχεία δε αυτά ανάγονται στα κατά νόμον κριτήρια, η προσβαλλόμενη απόφαση είναι νομίμως και επαρκώς αιτιολογημένη. Είναι, συνεπώς, αβάσιμος ο λόγος ακυρώσεως ότι η απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου στερείται ειδικής αιτιολογίας ως προς την αξιολόγηση και ως προς την ιστορική σημασία των κτιρίων, ειδικότερα δε ως προς τον χαρακτηρισμό του ακινήτου ως «τοπόσημου», απαράδεκτος δε κατά το μέρος που αμφισβητεί ευθέως την ανέλεγκτη ουσιαστική κρίση της διοικήσεως για την αρχιτεκτονική και ιστορική αξία του επιδίκου. Εξάλλου, την επάρκεια των διαπιστώσεων της αιτιολογικής εκθέσεως δεν κλονίζει το γεγονός της δημοσιεύσεως α) της 1765/2006 αποφάσεως του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία ακυρώθηκε η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως του επίμαχου ακινήτου και β) της 3475/2008 αποφάσεως του ιδίου Δικαστηρίου, με την οποία ακυρώθηκε η 19923/21.9.2004 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ΄ 899/6.10.2004) περί εγκρίσεως του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Κρωπίας νομού Αττικής, κατά το μέρος που προβλέπεται με αυτό η χρήση «χώρου πολιτιστικών δραστηριοτήτων» στο επίμαχο ακίνητο, δεδομένου ότι τα ανωτέρω δεν επιδρούν στη νομιμότητα της προσβαλλομένης πράξεως. Ως εκ τούτου, είναι απορριπτέοι οι ειδικότεροι αυτοί ισχυρισμοί των αιτούντων.

15. Επειδή, κατά τα εκτεθέντα στη σκέψη 9, η Διοίκηση δύναται να επιβάλει στον ιδιοκτήτη κτιρίου που έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο την υποχρέωση αποκαταστάσεως στοιχείων του ή και ολικής ανακατασκευής του, ανεξαρτήτως του λόγου που οδήγησε στην κατεδάφιση του κτιρίου, είναι δε διαφορετικό το ζήτημα της αναλήψεως των δαπανών αποκαταστάσεως του κτιρίου που ρυθμίζεται ειδικώς στις διατάξεις του από 15/28.4.1988 π.δ/τος και δη αναλόγως του αν η βλάβη ή η κατεδάφιση συνδέονται με νόμιμες ή μη άδειες. Συνεπώς, είναι αβάσιμος ο λόγος ακυρώσεως ότι δεν είναι νόμιμη η πρόβλεψη στην προσβαλλόμενη πράξη της υποχρεώσεως ανακατασκευής των κατεδαφισμένων κτιρίων δυνάμει της 1071/28.7.2000 άδειας κατεδαφίσεως.
16. Επειδή, ο επίμαχος χαρακτηρισμός, ερειδόμενος στις πιο πάνω διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 1577/1985, με τις οποίες επιδιώκεται η επιβαλλόμενη από το άρθρο 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος και τη Διεθνή Σύμβαση της Γρανάδας διάσωση των πολιτιστικών στοιχείων και προστασία εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς, συνιστά θεμιτό περιορισμό του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και, συνεπώς, δεν αντίκειται στις προστατευτικές της ιδιοκτησίας διατάξεις

του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ (πρβλ. ΣΤΕ 2258/2002 7μ, 3861/2004). Συνεπώς, είναι απορριπτέος ο λόγος αυτός ακυρώσεως.

17. Επειδή, περαιτέρω, προβάλλεται παράβαση της αρχής της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης και αναιτιολόγητη μεταβολή της απόψεως της Διοικήσεως, εκ του ότι οι προηγούμενοι αρμόδιοι υπουργοί κατά τα έτη 2003 και 2005 με την ίδια αιτιολογική έκθεση είχαν θέσει την υπόθεση του χαρακτηρισμού του επίμαχου συγκροτήματος στο αρχείο. Από τα στοιχεία, όμως, του φακέλου δεν προκύπτει ότι η υπόθεση τέθηκε στο αρχείο, αντιθέτως μάλιστα, προκύπτει ότι η διαδικασία χαρακτηρισμού του επίμαχου συγκροτήματος ήταν εκκρεμής ενώπιον της διοικήσεως. Επομένως, ο λόγος ακυρώσεως περί παραβάσεως της αρχής της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης είναι απορριπτέος προεχόντως ως αναπόδεικτος.
18. Επειδή, στην προσβαλλόμενη απόφαση αναφέρονται τα εξής: «Ως διατηρητέο κτιριακό συγκρότημα χαρακτηρίζεται το αρχικό κτιριακό συγκρότημα, καθώς και οι εναρμονιζόμενες με τα αρχικά κτίρια μεταγενέστερες προσθήκες όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ' ύψος ή κατ' επέκταση υπάρχοντα προσκτίσματα, που το αλλοιώνουν το αρχικό κτιριακό συγκρότημα. Ο καθορισμός των προσκτισμάτων που αλλοιώνουν το αρχικό κτιριακό συγκρότημα, πραγματοποιείται από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ)». Ως προς τα στοιχεία, όμως, αυτά, δηλαδή, τις μεταγενέστερες εναρμονιζόμενες με το αρχικά κτιριακό συγκρότημα προσθήκες, που χαρακτηρίζονται, επίσης, ως διατηρητέες, καθώς και τα εξαιρούμενα του χαρακτηρισμού προσκτίσματα, η προσβαλλόμενη πράξη είναι αόριστη, αφού δεν περιγράφει τα στοιχεία αυτά επακριβώς, ώστε να προσδιορίζονται αφενός εκείνα που περιλαμβάνονται στον χαρακτηρισμό και αφετέρου τα εξαιρούμενα, με συνέπεια να μην προκύπτει ως προς τα στοιχεία αυτά το ακριβές περιεχόμενο της σχετικής ρυθμίσεως. Το γεγονός δε ότι ο καθορισμός των στοιχείων αυτών ανατίθεται στην ΕΠΑΕ δεν θεραπεύει την πλημμέλεια της προσβαλλομένης αποφάσεως, καθότι για την κήρυξη κτιρίων ως διατηρητέων, κατ' εφαρμογή των ως άνω διατάξεων, την αποφασιστική αρμοδιότητα φέρει ο Υπουργός και όχι η ΕΠΑΕ, η οποία έχει στη σχετική διαδικασία γνωμοδοτική μόνο αρμοδιότητα. Πρέπει, επομένως, κατ' αποδοχή του βασίμως προβαλλόμενου σχετικού λόγου, να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη πράξη μόνον κατά το μέρος που αναφέρεται στα εν λόγω στοιχεία, η δε υπόθεση πρέπει, κατά το ίδιο μέρος, να αναπεμφθεί στη Διοίκηση για να διευκρινισθούν οι ως άνω ασαφείς ρυθμίσεις (ΣΤΕ 1951/2014, 4525/2013, 4061/2012, 1819/2005 κ.ά.).